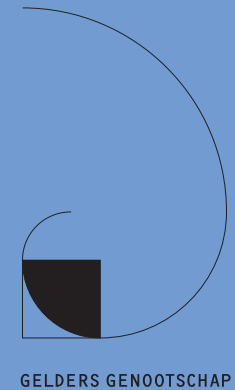


Erftransformatie Feithenhofsweg 15 Oldebroek Gemeente Oldebroek



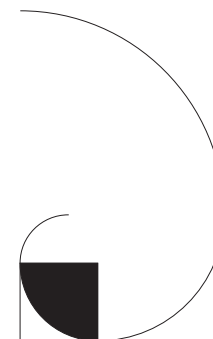
Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2016

Erftransformatie

Feithenhofsweg 15 Oldebroek

Gemeente Oldebroek



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Contactpersoon gemeente Oldebroek: Ben bij 't Werk, Jan Willem van Hoorn

Initiatiefnemers: Familie Steenbergen

Definitief advies augustus 2016

Gelders Genootschap | 026 442 17 42
Ervenconsulent | Christel Steentjes

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2016

Inleiding

Opgave

Aan de Feithenhofsweg 15 in Oldebroek ligt een agrarisch erf. Het erf bestaat uit een woonhuis, grote kalverenschuur, een veeschuur en enkele kleine bijgebouwen/overkappingen. De familie Steenbergen is voornemens de functie te wijzigen om de opslag van meubels mogelijk te maken. Om de schuur geschikt te maken voor opslag zal de schuur aangepast worden. De gemeente wil hier aan meewerken mits er voldoende verevend wordt in de vorm van sloop van circa 50% van de bebouwing en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Er mag maximaal 800 m² worden hergebruikt/terug gebouwd.

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 Feithenhofsweg 15.

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.

- 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. Feithenhofsweg 15 ligt nabij de Groene Wig 'Landgoederen'. Insteek van de Groene Wig is het voorkomen dat dorpen aan elkaar groeien en het tegengaan van verstedelijking. In het landschappelijk raamwerk wordt de Feithenhofsweg als belangrijke landschappelijke drager gezien. Het gebiedsplan is het gebied aangegeven als een klein open landbouwgebied.

- Cultuurhistorische waarden in de gemeente Oldebroek; Cultuurhistorische analyse 1993

De Bovenheigraaf is een van de oudste verbindingswegen langs de kust / Noord-Veluwe. Bebouwing ontstond op de ongeveer evenwijdig lopende zandrug (nu de Bovenstraatweg). De boerderijen op de overgang van hoog/zand naar laag/veen werden eerst ontsloten met lange lanen vanaf de Broekdijk (huidige Zuiderzeestraatweg). Pas later is de Bovenstraatweg ontstaan. Kenmerkend is het regelmatige patroon van lange diepe kavels. Ook de Feithenhofweg is waarschijnlijk een voormalige ontsluitingsweg geweest vanaf de Broekdijk.

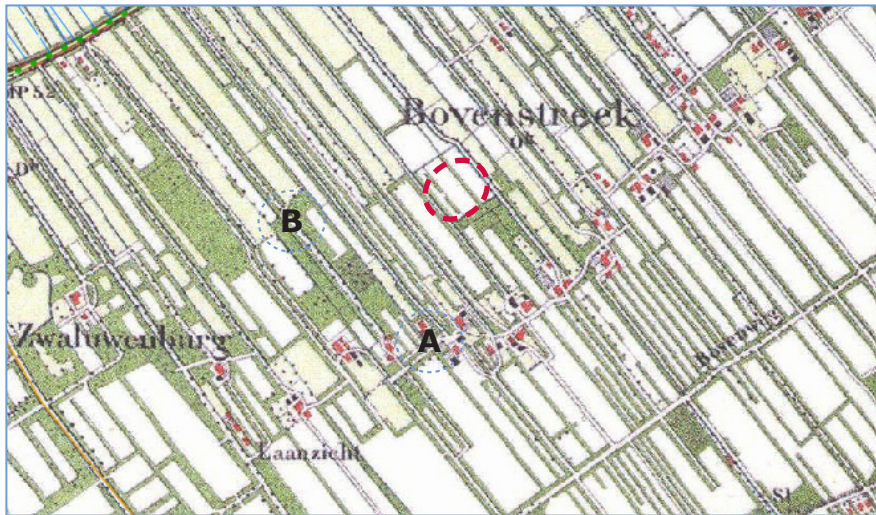
- Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2006)

In de visie van het LOP ligt de locatie in deelgebied 2, Middengebied. De grote waarde van het middengebied is de veelzijdigheid van het landschap door de afwisseling van open en gesloten deelgebieden. De randen van open gebiedjes kunnen door landschapselementen en groene erven worden afgebakend, met name bij bebouwingsclusters zodat de openheid benadrukt wordt en de bebouwing landschappelijk wordt begeleidt. De locatie ligt in een oud en besloten veenontginning, anders van karakter dan de grote open veenpolders ten noorden van Oldebroek. Het landschap rond de locatie kenmerkt zich door een hoge dichtheid aan sloten, lange smalle kavels en kavelbeplantingen.

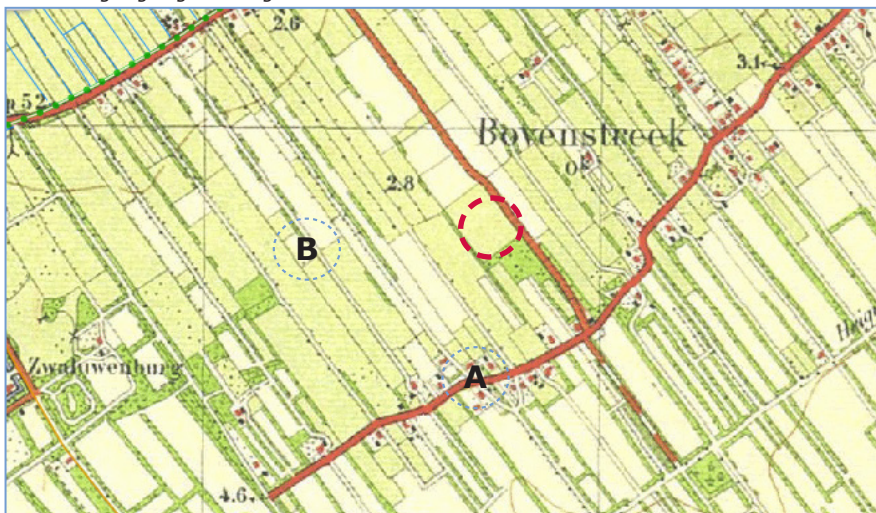
- Welstandsnota (6 maart 2014)

Bij veranderingen en/of nieuwbouw op een erf in kader van functieverandering geldt het erfadviesrapport als beeldkwaliteitsplan. Een bouwplan in dit kader moet dan worden voorgelegd aan de welstand.

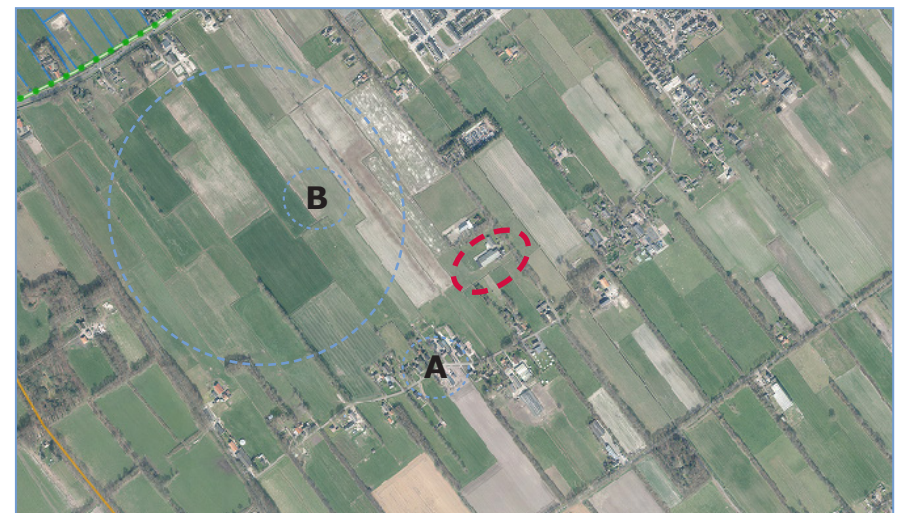
Analyse



Kaart ca. 1900. De locatie aan de Feithenhofsweg is nog onbebouwd. Het slagenlandschap is duidelijk herkenbaar. Lange smalle kavels van elkaar gescheiden door bomenrijen en sloten. Bebouwing is geconcentreerd langs de huidige Bovenstraatweg. Een kleine zandrug te midden van lager gelegen veengronden.



Kaart ca. 1930. Het karakteristieke slagenlandschap is duidelijk te herkennen. De boerderijen aan de Bovenstraatweg zijn met elkaar verbonden door de weg. Ook zijn nog veel boerderijen met lange lanen ontsloten vanaf de Zuiderzeestraatweg. (Zie ook kaart 1900).



Luchtfoto 2014. Het slagenlandschap is met name in de verkaveling nog goed te herkennen in de lange smalle kavels. Is van oorsprong zeer kleinschalige gebied is openener geworden (blauwe cirkel). De bebouwing van het dorp Oldebroek ruikt op richting de Bovenstraatweg.

Analyse

Landschap

Het landschap in de omgeving van dit erf is van oorsprong een veenontginningslandschap met een langgerekte slagenverkaveling. Langs de perceelgrenzen lagen houtsingels en lange lanen, waardoor het landschap een besloten karakter had, maar wel zeer toegankelijk was. Ter hoogte van de locatie heeft de verkaveling altijd een wat bredere maat gehad.

Van oorsprong waren de erven niet via de Bovenstraatweg ontsloten maar via de lange lanen vanaf de Broekdijk (huidige Zuiderzeestraatweg). De erven liggen op de overgang van drogere gronden naar natere gronden. Langs de Feithenhofsweg stond lange tijd geen bebouwing (behalve ter hoogte van de Bovenstraatweg) vanwege de lagere ligging. De twee nieuwere erven zijn bijna aan elkaar gegroeid wat het doorzicht naar het landschap belemmerd.

Doordat de meeste beplanting langs kavelgrenzen is verdwenen, is het landschap nu veel opener. Door het verdwijnen van de lanen is het landschap minder toegankelijk geworden. De slagenverkaveling is nog wel herkenbaar. Het gebied wordt nu gewaardeerd voor het open agrarische karakter met de besloten randen (Bovenstraatweg, Feithenhofsweg, Zuiderzeestraatweg).

A = Boerderijen op de zandrug (Bovenstraatweg)

B = Langgerekte kavels veenontginning



De weg loopt evenwijdig aan de lange slag van de verkaveling. De laanbeplanting van benadrukt de lange slagenverkaveling.



Vanaf de Feithenhofsweg het landschap in. Rechts de garage van het erf.

Analyse



Kenmerken Feitenhofsweg

- A = De woning heeft twee wooneenheden.
- B = Garage bij de woning.
- C = Schuurtjes voor huisdieren (schapen) voor het beheer en beweiding van het omliggende perceel.
- D = Grote kalverenschuur
- E = Afdak, machineberging.
- F = Veeschuur.
- G = Kleine hooiberg.
- H = Brede strook beplanting met berken en eiken.

Oranje lijnen = perceel.

Groene pijl = ontsluiting erf.

Luchtfoto huidige situatie locatie.

Analyse

Erf en gebouwen

Het erf aan de Feithenhofsweg 15 is een jong erf uit de jaren 60. Met voor die tijd karakteristieke erfindeling. (Los) woonhuis vooraan de weg met de schuren daarachter. Het bedrijf heeft nog een agrarische bestemming maar wordt op dit moment niet meer agrarisch gebruikt. Het erf is altijd in ontwikkeling geweest, er zijn diverse schuren gesloopt en bijgekomen. Het huidige erf wordt gedomineerd door de grote kalverenschuur met lage goten achter de woning en de veeschuur die dichtbij en evenwijdig aan de weg staat. Hierdoor doet het erf meer versteend aan dan het is. Verder staan op het erf wat kleinere gebouwtjes zoals een garage, afdak en nieuwe hooibergjes. De kleine bedrijfswoning is in de jaren 70 uitgebouwd met een ondergeschikte aanbouw. De hoofdvorm van de woning, een eenvoudige woning met steile kap, is nog intact. Het bestemmingsplan laat één bedrijfswoning toe, waarbij inwoning onder voorwaarden is toegestaan. De afstand tussen de woning en de kalverenschuur is klein. Het erf wordt aan twee zijde ontsloten. De hoofdinrit aan de noordzijde ontsluit de schuren en het werkerf. De twee oprit ontsluit het inwoningsgedeelte. Het erf kent zelf weinig erfbeplanting. Bij de hoofdentree staat een solitaire boom en de tuin bij de woning is eenvoudig ingericht. Waardevol is de beplantingsstrook van voornamelijk berken en eiken aan de noordzijde van het perceel. Het vormt de scheiding met het buurerf. Samen met de wegbeplanting vormen de bomen het groene casco van het erf.

Ontwikkelingspunten voor het nieuwe erf

- Jong erf in oud slagenlandschap.
- Huidige tijd waardering voor de openheid met besloten randen. Groene erven kunnen daaraan bijdragen.
- Kleine veeschuur dominant aan de weg.
- Waardevolle beplantingstrook noordzijde perceel.
- Verder weinig erfbeplanting.
- Eenvoudige agrarische uitstraling bebouwing.
- Grote schuur en woning staan dicht op elkaar.



Woonhuis.

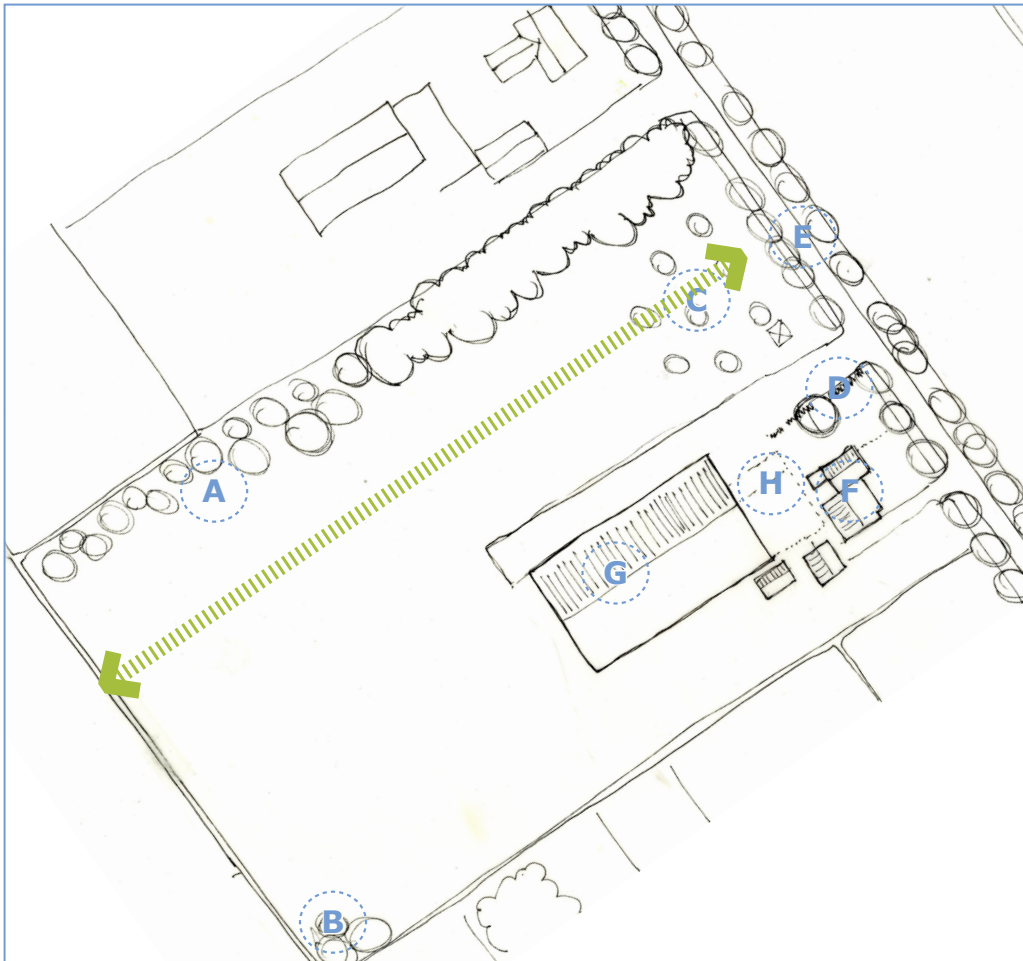


Het erf vanaf de hoofdentree. Links de grote schuur met opvallende hoge entree. Rechts de kleine veeschuur.



Rechts de waardevolle beplantingsstrook. Links de kleine veeschuur.

Advies



Schets uitgangspunten en randvoorwaarden

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A = De bestaande houtsingel van eik en berk is waardevol en blijft behouden. Ter versterking van het landschap wordt de beplanting door getrokken tot het einde van de kavel. De beplanting van (zomer)eik en berk kan worden aangevuld met Gelderse roos, vuilboom en meidoorn.
- B = Aan de zuidzijde komt geen houtsingel zodat de smalle verkaveling beleefbaar blijft. Streekeigen beplanting op de hoek markeert het perceel.
- C = Door de sloop van de veeschuur wordt het doorzicht naar het achterliggende open landschap hersteld. De houtsingel aan de noordzijde begeleidt deze zichtlijn. Een (transparante) hoogstaam boomgaard verzacht het stenige beeld van de grote schuur.
- D = De bestaande solitaire boom blijft behouden en geeft het groen op het erf gelaagdheid. Een streekeigen haag markeert de privé-ruimte.
- E = De Feithenhofsweg met de tweezijdig wegbeplanting van eiken is een belangrijk structurerend landschapselement. Het verbindt de aanliggende erven aan het landschap en vormt de grens met het open landbouwgebied waar de locatie ook in ligt.
- F = De bedrijfswoning met inwoning (bestaande situatie). Het inwoningsgedeelte wordt ontsloten via een eigen bestaande oprit.
- G = De schuur zal worden verkleind en worden gerenoveerd om het meer geschikt te maken voor opslag van meubelen en ook het asbest op het dak wordt verwijderd. Belangrijk is dat de schuur haar agrarische uitstraling behoudt en een duidelijke zadeldak heeft.
De schuur krijgt een meer karakteristieke en streekeigen uitstraling door het toepassen van donkere houten wanden. Zwarte schuren zijn karakteristiek voor de Noord-Veluwe. Nieuwe dakbedekking heeft een agrarische uitstraling zoals golfplaten en is donker van kleur.
- H = In het kader van de verevening moet het voorste deel van de schuur gesloopt worden. Dit geeft meer ruimte tussen schuur en woningen.

Advies

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.

Toelichting

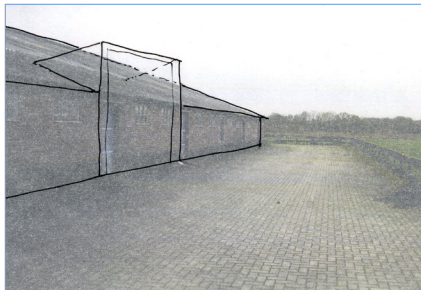
De veeschuur en wat kleine bebouwing wordt gesloopt. Zo ontstaan er weer twee losse erven en wordt het doorzicht naar het landschap versterkt. De grote kalverenschuur wordt voor een deel gesloopt. Zo komt er meer lucht tussen de schuur en de woning. Die staan dicht op elkaar. De schuur zelf behoudt de eenvoudige agrarische karakter maar krijgt een meer streekeigen uitstraling. In totaal wordt circa 50% gesloopt van de vrijkomende agrarische bebouwing en mag er maximaal 800 m² worden hergebruikt/ terug gebouwd.

De groene uitstraling van het erf en het landschap zelf wordt versterkt. De bestaande houtsingel wordt versterkt en verlengd, de zijde richting het landschap blijft open zodat het open landschap beleefbaar blijft.

Inspiratiebeelden



Voorbeeld van schuren met streekeigen karakteristieke uitstraling. Vaak een (bak)stenen pint met zwarte houtdelen op de wand. En een donker dak met duidelijke profilering.



Een insteek kan de lange lijn van de schuur doorbreken en de toegankelijkheid van de schuur verbeteren.



Boomgaard



Beukenhaag



Houtsingel



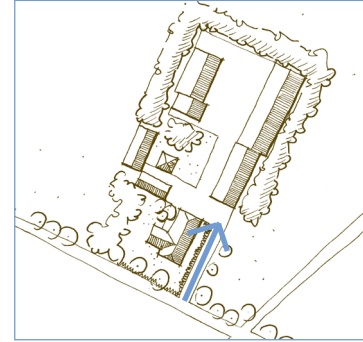
Gelderse Roos

Bijlage: de erf-principes

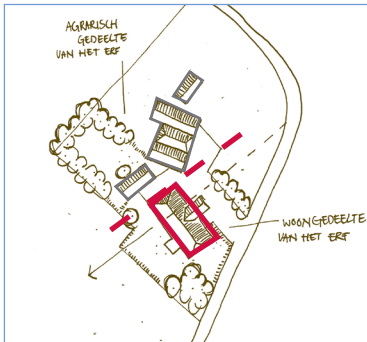
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



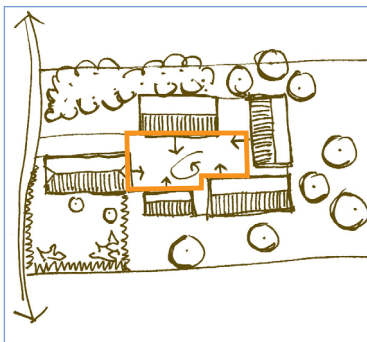
4. Er is één duidelijke hoofdentree.



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



Bestaande houtsingel
verlengen met dezelfde soorten:

- Meidoorn;
- Gelderse roos;
- Vuilboom;
- Zwarte els;

Transparante hoogstam boomgaard:

- Appel;
- Peer;
- Pruim;
- Kers.

Bestaande solitaire boom behouden

Beukenhaag markeert de
privé ruimte

Bestaande woning(en)

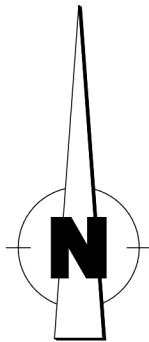
Bestaande bijgebouw

Nieuw te bouwen bijgebouw

Struiken:

- Lijsterbes;
- Sering;
- Boerenjasmijn.

Solitaire Rode beuk



Situatie

Gemeente : Oldebroek
Sectie : AK
Perceel : 886, 887, 888, 889 & 890,
Schaal : 1:1000

Project Landschappelijke inpassing Feithenhofsweg 15 Oldebroek		Omschrijving Gevels, plattegronden en doorsnede	Datum 13-12-2018
Projectadres Feithenhofsweg 15 8096 PB Oldebroek		Status Definitief	Wijzigingsdatum
Opdrachtgever Dhr. A. Steenbergen Feithenhofsweg 15 8096 PB Oldebroek		Schaal 1:1000	Projectnummer 16913
 Van de Streek BOUWKUNDIG TEKEN- EN ADVIESBURO		Formaat A3	Tekeningnummer L-1
Molenpad 3a 8097 PH Oosterwolde 0525 62 17 11 info@vdstreek.nl www.vdstreek.nl		Getekend AvdS	