

ERFADVIES
BOVENSTRAATWEG 36
GEMEENTE OLDEBROEK



ERFADVIES BOVENSTRAATWEG 36 GEMEENTE OLDEBROEK

COLOFON

Initiatiefnemer	Familie Spronk
Contactpersoon	Jan Willem van Hoorn gemeente Oldebroek
Datum advies	Definitief advies oktober 2018
Gelders Genootschap	026 4421742
Ervenconsulent	Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2018

INLEIDING

Aan de Bovenstraatweg 36 staat een voormalig agrarisch bedrijf met een boerderij en diverse schuren. De familie Spronk wil gebruik maken van de regeling functieverandering van de gemeente Oldebroek. Voor de oppervlakte aan te slopen schuren kan de familie een twee wooneenheden realiseren waarvan één in de bestaande bebouwing en één vrijstaande woning. De familie wil graag energieneutrale woningen realiseren en ruimte hebben voor de opslag van gereedschap van landschapsbeheervrijwilligers en het maken van fruitsap van de hoogstam boomgaard.

De gemeente Oldebroek wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom adviseert zij het inschakelen van de ervenconsulent van het Gelders Genootschap om onafhankelijk advies te geven over deze erftransformatie. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van de locatie en de bebouwing. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.

RELEVANT BELEID

FUNCTIEVERANDERING VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING

Het beleid voor functieverandering is verwoord in het Streekplan van de provincie Gelderland uit 2005. Dit beleid is verder uitgewerkt in de streekplanuitwerking van de regio Noord-Veluwe in 2007. De gemeente Oldebroek heeft aanvullend de Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010 vastgesteld. Deze notitie is in geactualiseerd 2017. Landschappelijke en ruimtelijke versterking en de één- erfgedachte zijn daarbij belangrijke voorwaarden.

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN OLDEBROEK

De locatie ligt in het veenontginningslandschap, een coulissen-landschap met langgerekte kavels en van oorsprong kavelgrensbeplanting. In het LOP ligt de locatie in het deelgebied 'Middengebied', kenmerkend is hier de veelzijdigheid en afwisseling van open en gesloten deelgebieden. Behoud van de open gebieden is belangrijk. Andere ambities zijn het versterken van contrasten tussen open en beslotenheid en herstel van houtwallen en elzensingels.

CULTUURHISTORISCHE ANALYSE 2017

De bovenstraatweg is een waardevol agrarisch ensemble in het veenontginningslandschap met nog goed herkenbare ontginningsstructuur.

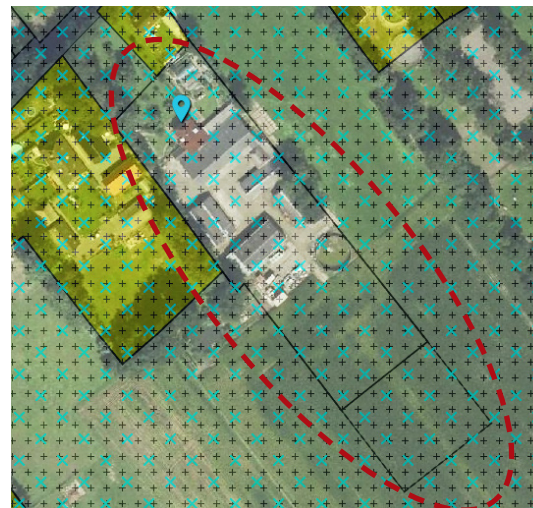
RUIMTELIJKE KWALITEIT

Bij nieuwbouw van een woning in kader van functieverandering of bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied geldt de welstandnota. Daarbij is een beeldkwaliteitsplan verplicht. Een bouwplan in dit kader moet worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Dit advies geldt als een beeldkwaliteitsplan.

NATIONAAL LANDSCHAP

De locatie ligt in nationaal landschap de Veluwe. Ontwikkelingen zijn hier mogelijk mits de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Kernkwaliteiten zijn onder andere de herkenbaarheid van de gradiënt van hoge en besloten Veluwe naar het open veenweidegebied. De lintbebouwing parallel aan de hoogtelijnen en de gave ontwaterings- en ontsluitingspatronen.

BESTEMMINGSPLAN

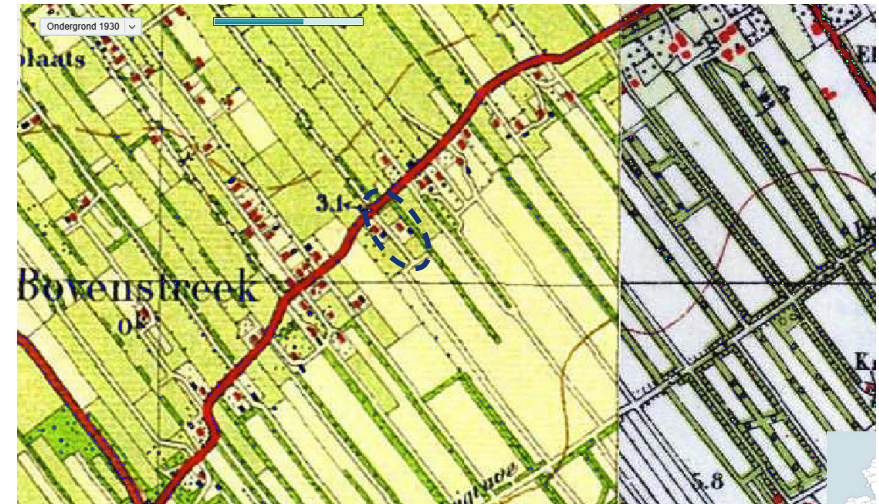


De locatie heeft een langgerekte agrarisch bouwblok voor een grondgebonden volwaardig bedrijf en dubbelbestemming Archeologie 2. Bij nieuwe ontwikkelingen zal er rekening moeten worden gehouden met mogelijke archeologische waarden.

ANALYSE



Kaart landschap 1900.



Kaart landschap 1930.



Luchtfoto landschap 2015.

ANALYSE

LANDSCHAP

De locatie ligt in het veenontginningslandschap met kenmerkende langgerekte kavelstructuur gescheiden door sloten en beplanting waardoor een kleinschalig landschap ontstond met smalle, zogenaamde coulissen. De Bovenstraatweg is ontstaan op een hoger en droger gelegen overgang van het veen naar de drogere zandgronden van de stuwwal. Lange tijd waren de boerderijen hier ontsloten vanaf de Zuiderzeestraatweg en/of Bovenheigraaf met lange lanen. Pas later zijn de boerderijen onderling verbonden met de Bovenstraatweg. Restanten van deze lanen zijn her en der nog te herkennen maar veelal verdwenen. Evenals veel van de kavelgrensbeplanting door de schaalvergroting van de landbouw. Het landschap is daardoor opener geworden. Opgaande beplanting beperkt zich nu veelal tot de erven en de wegen. Ook op het erf van de Bovenstraatweg 36 staan ter hoogte van het erf nog restanten van de oude lanen.

De bebouwing aan de Bovenstraatweg ligt op verschillende afstanden van de weg en de oriëntatie verschilt doordat de weg pas later is ontstaan. Wel is de overheersende richting van de gebouwen evenwijdig aan de lange kavels.



Vanaf het erf richting de Bovenheigraaf.



Laanbeplanting van oude lanen tussen de erven.

ANALYSE



Luchtfoto huidige situatie.

Karakteristieken

- A. De boerderij van de familie Spronk. Een eenvoudige woning uit de jaren 50 met rood zadeldak met wolfseinden. Het oorspronkelijke achterhuis in het verleden gesloopt en vervangen door de grote dwarsstaande schuur. Het huis staat in directe verbinding met deze schuur.
- B. De schuren op het erf, deels met asbest, en een groot deel van de verharding worden gesaneerd.
- C. De hoogstam boomgaard voor de boerderij hoort bij het erf en is een waardevol landschapselement. Aan deze zijde ligt ook de moestuin met een kasje.
- D. Aansluitend aan het achtererf is een kikkerpoel aangelegd. Landschappelijk en ecologisch een waardevol element.
- E. Langs de kavelgrenzen staan waardevolle eiken en beukenrijen.
- F. Het erf wordt ontsloten via een gezamenlijke onverharde oprit met het naastgelegen erf. Deze oprit loopt vlak langs een woning van de burens.
- G. Bovenstraatweg met deels wegbeplanting.
- H. Het perceel naast het erf is in eigendom van de familie Spronk en geeft een mooi doorkijkje naar het achterliggende landschap. Deze wei wordt ontsloten vanaf de Bovenstraatweg.
- I. Ook de mestsilo zal gesaneerd worden.
- J. Burgerwoning aan de Bovenstraatweg. Deze maakt geen onderdeel uit van het erf.

ANALYSE

ERF EN GEBOUWEN

Het erf aan de Bovenstraatweg 36 is een oud erf dat op oude kaarten terug te vinden is. Van oorsprong strekte het eigendom zich uit van de bos- en heidegronden op de Veluwe, de akkers tussen de Veluwe en de boerderij richting de hooi- en weidegronden in het veengebied. Het erf ligt een eindje van de weg af en is toegankelijk met een gezamenlijke oprit met het buurerf. Tussen de weg en de boerderij ligt een waardevolle hoogstam boomgaard. De boerderij zelf is het hoofdgebouw op het erf en georiënteerd op de Bovenstraatweg. Het gebouw heeft geen echt achterhuis, het is verbonden met de dwarsstaande grote schuur die aan de boerderij staat. De erfinrichting sluit aan bij de indeling in 'voor' en 'achter' met een boomgaard, moestuin en siertuin bij de woning en een meer functionele inrichting op het achtererf bij de schuren.

Het erf heeft zich ontwikkeld binnen de oorspronkelijke kavelgrenzen richting het zuiden. Op het erf staan diverse andere schuren, grotendeels verouderd en met weinig waarde. Op het zuidelijke deel staat nog een mestlo. Tussen de bebouwing ligt veel verharding in de vorm van betonklinkers. Op het achtererf is achter het perceel van de bureen een kikkerpoel aangelegd. Beplanting wordt voornamelijk gevormd door de kavelgrensbeplanting van eiken en beuken langs de lange kavelgrenzen maar dat beperkt zich tot het erf.

AANKNOPINGSPUNTEN ONTWIKKELING ERF

- Ligging in het veenontginningslandschap.
- Ontwikkeling binnen de oorspronkelijke kavelgrenzen.
- Waardevolle beplanting: boomgaard en kavelgrensbeplanting en laanbeplanting van eiken en beuken.
- Duidelijke indeling van 'voor' en 'achter' in bebouwing en erfinrichting.
- Veel verharding.
- Gezamenlijke inrit dicht langs boerderij bureen.
- Kikkerpoel.
- Oorspronkelijke boerderij met achterhuis.



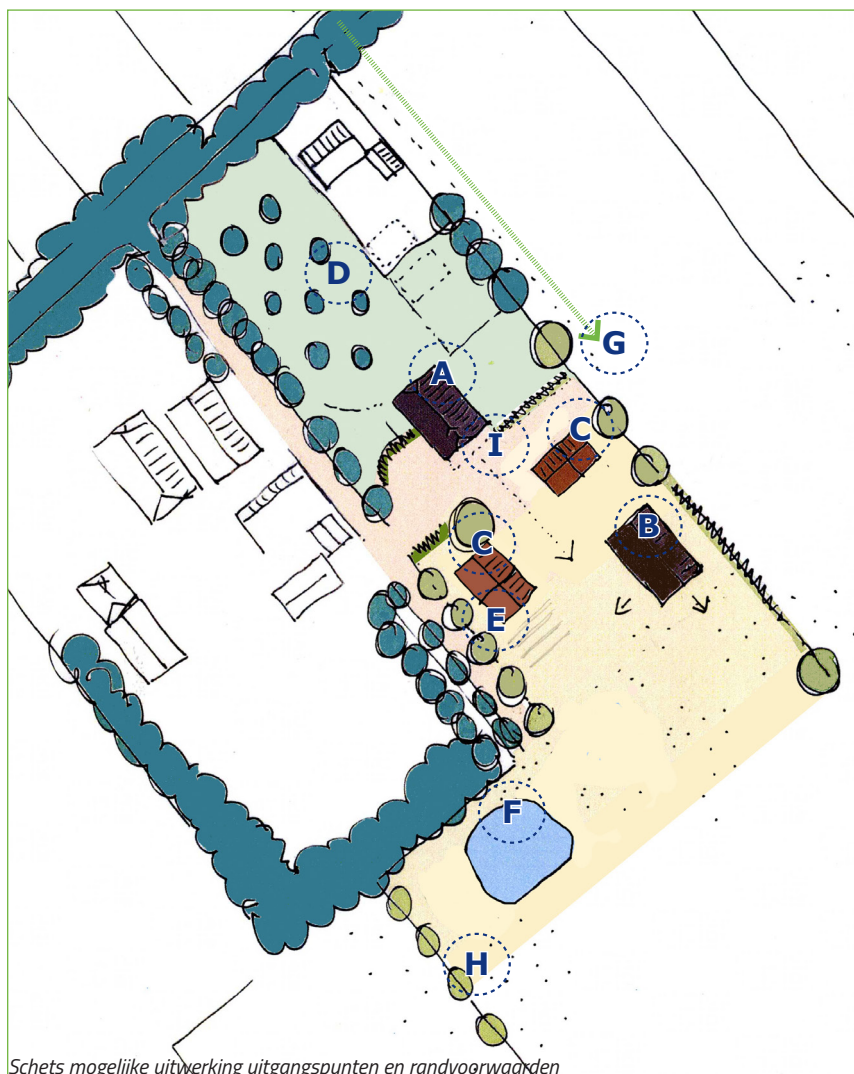
Op het erf staan diverse verouderde schuren met veel verharding.



De boerderij vanaf de Bovenstraatweg met op de voorgrond de boomgaard.



Boerderij met oorspronkelijke achterhuis. Nu vervangen door de grote dwarsstaande melkveeschuur.



UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A. De boerderij blijft hoofdgebouw op het erf. Hierin wordt door herstel van het achterhuis de tweede wooneenheid gerealiseerd. De boerderij blijft georiënteerd op de weg met bijpassende detaillering en uitstraling. Het onderscheid in voor- en achterhuis blijft herkenbaar in de gevelindeling. De erfinrichting sluit daarop aan door de voorkant te benadrukken.
- B. De nieuwe energieneutrale woning komt op het achtererf met uitzicht op de weilanden. Dit gebouw is qua uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het heeft een rechthoekig grondvlak en één bouwlaag met gesloten zadeldak. Gebruik natuurlijke materialen en gedempte kleuren. Een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm is mogelijk. Ook het gebruik van stro en leem voor de wanden en een sedumdak. De familie Spronk heeft de voorkeur voor een sedumdak.
- C. De bijgebouwen voor de woningen worden zoveel mogelijk geclusterd zodat er geen verrommeling ontstaat met meerdere losse bijgebouwen. Voor het beheer van de gronden mag er een grotere schuur worden teruggebouwd zodat ook opslag en ruimte mogelijk is voor het landschapsbeheer. De bijgebouwen maken onderdeel uit van het ensemble met bijbehorende uitstraling.
- D. De hoogstam boomgaard blijft behouden en versterkt als waardevol landschapselement dat de voorzijde van het erf benadrukt.
- E. De laanbeplanting langs de oorspronkelijke laan wordt hersteld. Zo ontstaat een mooie zichtlijn over de poel en naar het landschap.
- F. De initiatiefnemers wensen de kikkerpoel te vergroten. Houd daarbij voor de ecologische randvoorwaarden in het oog.
- G. De lange kavellijn wordt benadrukt met enkele eiken. Met name op de hoeken van het erf. Langs deze erfgrans loopt een tweede ontsluiting als kavelpad richting de weilanden en het erf. Het kavelpad wordt getransformeerd naar een zogeheten karrenspoor en dient tevens als ontsluiting van de nieuw te bouwen woning. Zo wordt de hoofdontsluiting met de burens ontlast.
- H. Herstel van oude kavelgrensbeplanting langs sloten met bijvoorbeeld zwarte els of knotwilgen. Dit versterkt de van oorsprong kleinschalige coulissenlandschap.
- I. De gebouwen staan aan een gezamenlijke open ruimte, het erf. Verharding wordt tot het hoogstnodige beperkt.

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 locatie kent een heldere indeling in voor en achter binnen de oorspronkelijke kavelstructuur. Door met het nieuwe erf hier op aan te sluiten en te versterken ontstaat een nieuw erf dat aansluit op de karakteristieken van het landschap rondom de Bovenstraatweg.

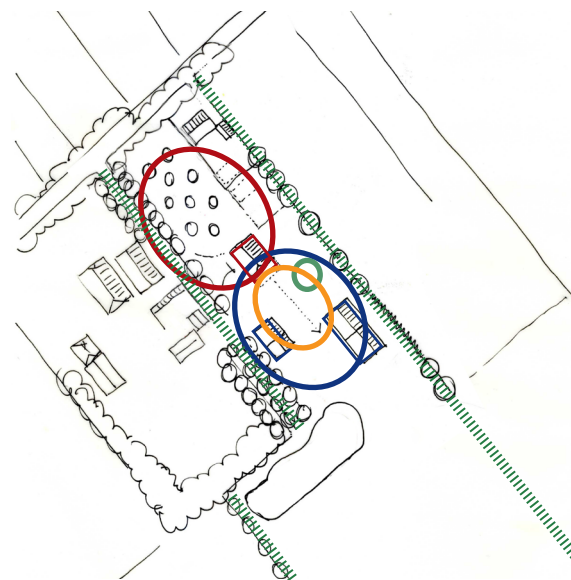
In de boerderij wordt een extra wooneenheid gerealiseerd door de boerderij in oorspronkelijke staat te herstellen. De tweede wooneenheid komt als vrijstaande woning op het achtererf. Bij de uitbreiding van de bestaande boerderij is het belangrijk het onderscheid in de gevels van voorhuis en achterhuis in stand te houden.

De initiatiefnemers willen graag energieneutrale woningen. Of dit mogelijk is voor de boerderij met een extra wooneenheid wordt nog onderzocht. Om de boerderij energieneutraal te maken is wellicht herbouw de beste optie. Belangrijk daarbij is dat de boerderij het hoofdgebouw blijft op het erf met bijbehorende uitstraling en orientatie. Ook de nieuwe woning wordt energieneutraal. Materialen zoals stro met leem en sedumdak zijn daarbij denkbaar. Belangrijk is dat het agrarische silhouet van een bouwlaag met zadeldak uitgangspunt is.

Bijgebouwen voor de woningen en het beheer van landschap en boomgaard worden zoveel mogelijk geclusterd en maken onderdeel uit van het erf. Het bestaande kavelpad kan gebruikt worden om de inrit langs de burens te ontlasten. Belangrijk is dat de bestaande inrit de hoofdentree blijft en het kavelpad haar huidige ondergeschikte uitstraling behoudt.

Erfbeplanting

In de bijlage is het inrichtingsplan van SLG voor de erfbeplanting opgenomen.



RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN BOVENSTRAATWEG 36

Rood is het voorerf met het hoofdgebouw georiënteerd op de weg en toegankelijk via een bomenlaan. Blauw is het achtererf met schuurachtige volumes, qua uitstraling en positie ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De gebouwen staan aan een gezamenlijke open ruimte (oranje). Het erf ligt binnen de landschappelijke hoofdstructuren (groen). Samen met de bebouwing vormt het één erfensemble. Binnen deze uitgangspunten zijn meerdere uitwerkingen mogelijk.

Uitgangspunten voor het gebruik van zonnepanelen:

- Bij voorkeur op bijgebouwen
- Geïntegreerd in de architectuur
- Niet spiegelend en voorzien van zwarte omranding
- Evenwichtige verdeling op het dakvlak om een zo rustig mogelijk beeld te krijgen

INSPIRATIEBEELDEN



Diverse voorbeelden van schuurwoningen en verschillende opties voor lichtinbreng in een gesloten kap / silhouet.



Instandhouding oorspronkelijke gevelindeling.



Streekeigen erfbeplanting.



Voorbeeld van schuurwoning met stro en leem en voorbeeld met gebruik van sedumdak.



Geïntegreerde zonnepanelen.



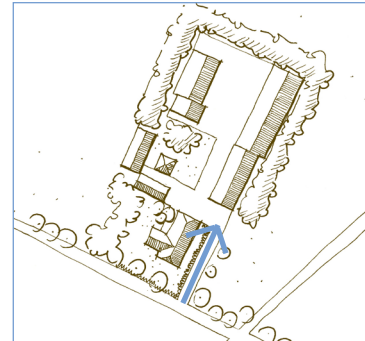
Kavelpad als extra ontsluiting.

BIJLAGE: Erfprincipes

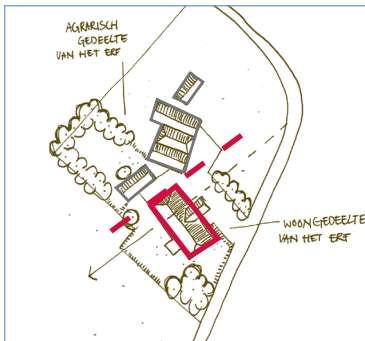
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



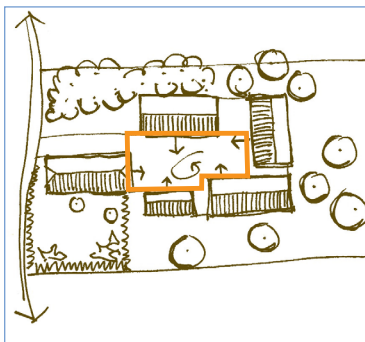
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdbouw 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 BOVENSTRAATWEG

Beplanting op erven sluiten aan bij 'voor', die sierzijde en 'achter' de functionele zijde en kennen een gelaagdheid van haag, struiken en bomen. Het soort beplanting is afhankelijk van de grondsoort, ontwatering en landschapstype.

- Hoogstam boomgaard
- Haag om moestuin en boomgaard: meidoorn, veldesdoorn
- Haag om siertuin: liguster, haagbeuk
- Solitaire bomen bij het huis: linde, eik, kastanje
- Wilgen en elzen aan het water op de lage delen en langs sloten
- Struiken: sering, boerenjasmijn, bessen





GELDERS
genootschap

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

partner in
omgevingskwaliteit