

ERFADVIES
HOGEBRINKWEG 7/7B OLDEBROEK
GEMEENTE OLDEBROEK



NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN
RANDVOORWAARDEN 2018

ERFADVIES

HOGENBRINKWEG 7 7B OLDEBROEK

GEMEENTE OLDEBROEK

COLOFON

Initiatiefnemer	Familie Blaauw
Adviseur	Bert Lowijs Lowijs advies
Contactpersoon	Jan Willem van Hoorn gemeente Oldebroek
Datum advies	Definitief advies 30 augustus 2018
Gelders Genootschap	026 4421742
Ervenconsulent	Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2018

INLEIDING

Aan de Hogebrinkweg 7 en 7b staat een klein agrarisch bedrijf. Het gaat om een karakteristieke oude boerderij met enkele schuren in de bocht van de weg. De boerderij heeft twee wooneenheden. De eigenaar wil gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan waarbij de bestemming onder voorwaarden gewijzigd kan worden van Agrarisch naar Wonen. Vanwege de ouderdom en slechte staat van de boerderij zijn eigenaren voornemens de boerderij en enkele schuren te slopen en een nieuw dubbel woonhuis terug te bouwen.

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.

Voorwaarden planologische medewerking gemeente Oldebroek

- Verwijderen enkele agrarische opstallen en kuilplaten.
- Verkleinen agrarisch bouwvlak.
- Intrekken milieuvergunning.
- Voorkeur voor behoud boerderij.
- Zorgvuldige situering nieuwe twee-onder-een-kapwoning.
- Beeldkwaliteit nieuwe woning.
- Goede landschappelijke inpassing.
- Parkeren op eigen erf.

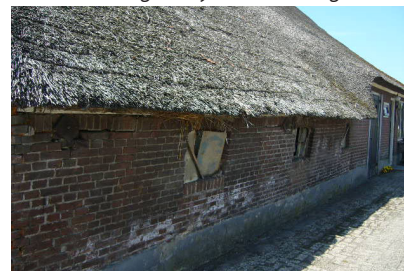
Onderbouwing herbouw boerderij

Het plan gaat uit van herbouw van de boerderij. De familie geeft aan dat de woning in slechte staat, de muren staan scheef en het voorhuis is niet meer oorspronkelijk. De woning is niet levensloopbestendig. Elke kamer heeft drempels en de woning is slecht geïsoleerd.

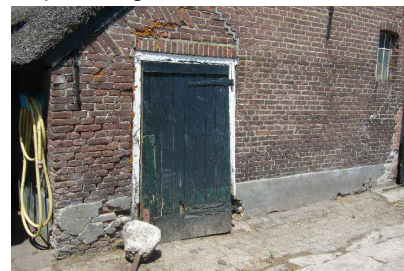
- Breedte voorhuis 14 meter, achterhuis 13 meter
- Lengte huis links 21 meter, rechts 20 meter
- Geen enkele kamer heeft een rechte hoek



Voor- en achtergevel zijn niet meer origineel.



De zijmuur hangt naar buiten.



Achtergevel is in slechte staat, scheuren, voegwerk en scheve muren.



Het voorhuis niet meer oorspronkelijk.



RELEVANT BELEID

FUNCTIEVERANDERING VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING

Het initiatief valt niet onder functieveranderingsbeleid. Omdat het om een agrarisch erf gaat zijn wel de uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit van belang: landschappelijke en ruimtelijke versterking, verkleining van het bouwvlak en de één-erfgedachte.

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN OLDEBROEK (LOP)

De locatie ligt in het middengebied. Kernkwaliteiten zijn hier de veelzijdigheid van het landschap door de afwisseling van open en gesloten deelgebieden. De nog open gebieden moeten behouden blijven. Het gebied rond de locatie is een waardevol open gebied. Met groene erven wordt het contrast tussen open en besloten versterkt.

CULTUURHISTORISCHE ANALYSE 2017

Gemeente Oldebroek heeft een agrarische verleden waardoor een groot deel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing bestaat uit boerderijen. Deze zijn met name te vinden aan de Zuiderzeestraatweg onder Hattemerbroek, Wezep en vooral Oldebroek, maar ook op andere plekken zoals aan de Hogenbrinkweg. De meeste boerderijen zijn van het hallehuistype. Kenmerkend voor de boerderijen in de gemeente is de aanwezigheid van een hooiberg voorzien van een dakbedekking van riet of ijzeren golfplaten. Ook wel ijzeren hooibergen genoemd. Op de locatie staat een restant van een hooiberg.

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 en maakt straks onderdeel uit van de welstandnota.

NATIONAAL LANDSCHAP

De locatie ligt in nationaal landschap De Veluwe. Ontwikkelingen zijn hier mogelijk mits de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Kernkwaliteiten zijn hier o.a. de gradiënt van Veluwe naar Randmeer: van besloten boslandschap via kleinschalig met houtsingels naar zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde. De abrupte overgang van stuifzand en stuifzandbebouwing naar veen- en broekontginningen. De karakteristieke veenontginningen ten noorden en zuiden van de Zuiderzeestraatweg met strokenverkaveling.

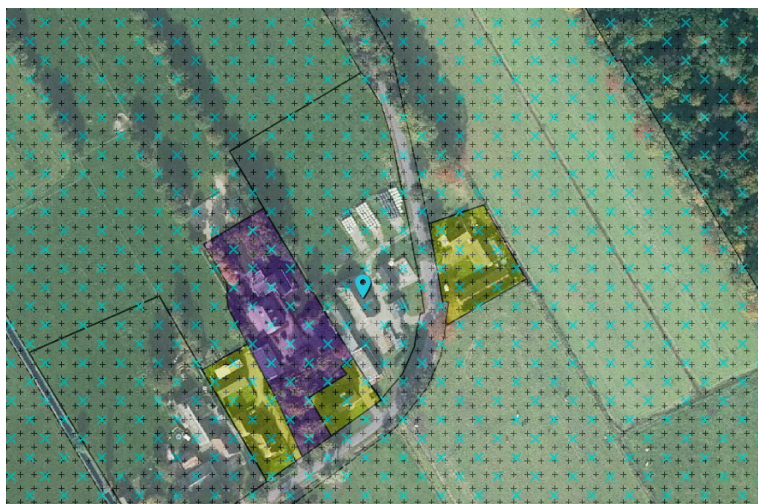
ZOEKZONES LANDSCHAPPELIJKE VERSTERKING EN GROENE WIGGEN

De locatie ligt niet in of nabij de zoekzones.

RELEVANT BELEID

BESTEMMINGSPLAN

De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch 6'. Daarbij gaat het om een niet-volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf, eventueel met nevenactiviteiten. Daarnaast is wonen met mantelzorg mogelijk. De gronden hebben dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' en zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden. Het bouwvlak is groter dan het huidige erf en ligt deels ten noorden van de boerderij.

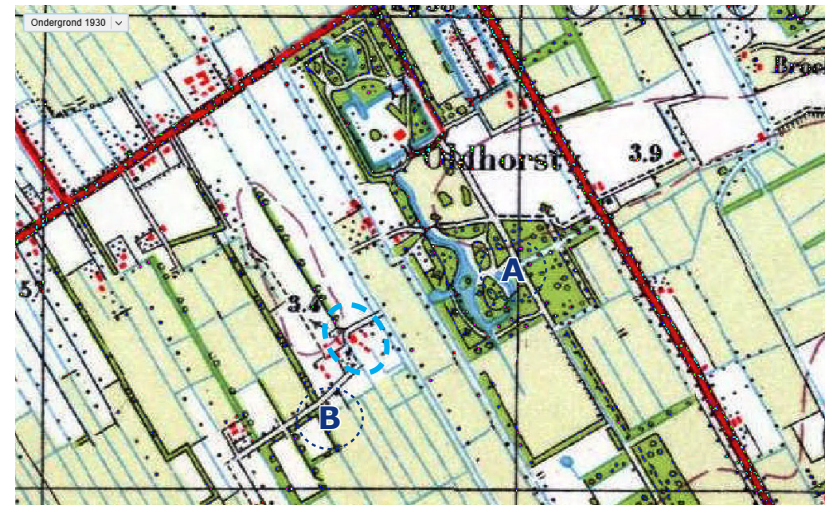


Uitsnede bestemmingsplankaart.

ANALYSE



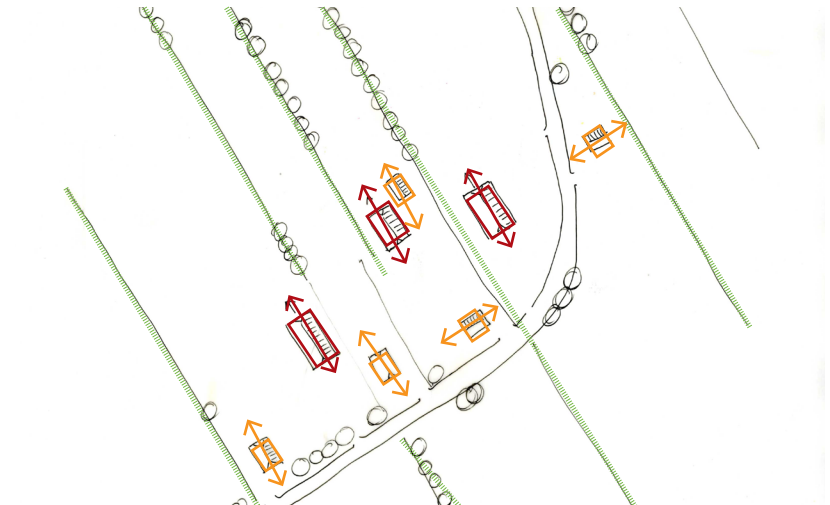
Kaart landschap 1850.



Kaart landschap 1930.



Luchtfoto landschap 2015.



Stedenbouwkundige opbouw boerderijenensembles Hogenbrinkweg.

ANALYSE

LANDSCHAP

De locatie ligt op de overgang tussen iets hoger zandige grond (noord / noordwesten) en lage en nattere veenige grond (zuid / zuidoost). Dit is vooral op oude kaarten goed te zien in het verschil in verkaveling en ligging van bebouwing. Het lagere deel kent een smalle slagenverkaveling met sloten en een grote openheid. Op het hogere deel ligt aan de randen de bebouwing en het landgoed en is de verkaveling meer blokvorming met meer beplanting en minder sloten. In de huidige situatie is het onderscheid wat vervaagt maar is de afwisseling tussen open en besloten gebieden nog aanwezig. Mede door de opgaande beplanting van het landgoed Olthorst.

De Hogenbrinkweg kent pas sinds de ruilverkaveling haar huidige vorm. Lange tijd was de boerderij en naastgelegen erven ontsloten via een lange laan van de Zuiderzeestraatweg en de Bovenheigraaf. Het ontsluitingspad naar de laan liep vroeger voor de boerderij langs (noordzijde). De huidige weg ligt aan de zuidzijde en vormt de grens van het erf aan de noordoost- en zuidoostzijde.

Met de naastgelegen boerderijen vormt de locatie een agrarisch ensemble. De boerderijen in dit deel staan in de lengte van de verkaveling mee en zijn georiënteerd op het noorden. De werkerven zijn richting de oorspronkelijke hooilanden gericht. In de huidige situatie is er meer bebouwing bijgekomen en zijn er enkele kleine burgerwoningen tussen de boerderijen gerealiseerd. Deze hebben soms een afwijkende richting en uitstraling.

Stedenbouwkundige opbouw boerderijenensemble Hogenbrinkweg

- Rood: hoofdgebouwen / boerderijen op het erf in de lengterichting van de slagenverkaveling. Georiënteerd op de voormalige ontsluitingen.
- Oranje: nieuwe woningen. Kleiner van volume en uitstraling. Evenwijdig of haaks op de slagenverkaveling. Georiënteerd op de weg.
- Groen: Lange smalle verkavelingslijnen van het slagen landschap.



Vanaf het erf richting het noorden met de waardevolle laanbeplanting en kavelgrensbeplanting.



Vanaf het erf richting het zuiden. Het open veenontginningsgebied met lange smalle kavels, gescheiden door sloten. Op de achtergrond de rand van de Veluwe.

ANALYSE



Luchtfoto huidige situatie.

Karakteristieken

- A. De karakteristieke boerderij staat centraal op het erf. Het gaat om een hallehuisboerderij met het woongedeelte georiënteerd op het noordwesten. De woning wordt dubbel bewoont. De deel is nog intact. Het voorhuis en de voorgevel hebben geen authentieke indeling meer.
- B. Oude hoge veeschuur, deze wordt gesloopt.
- C. Garage, initiatiefnemer wil deze graag behouden. Op deze schuur liggen zonnepanelen.
- D. Schuur voor opslag. Initiatiefnemer wil deze graag behouden.
- E. Oud schuurtje, wordt gesloopt.
- F. Oud schuurtje, wordt gesloopt.
- G. Restant oude hooiberg, ingezakt. Wordt gesloopt.
- H. Kuilvoerplaten.
- I. Het achtererf. Het erf wordt vanaf verschillende zijde ontsloten.

ANALYSE

ERF EN GEBOUWEN

Het erf heeft zich in de lengterichting van de strokenverkaveling ontwikkeld. Van oorsprong stond de boerderij aan de weg met het erf daarachter. In de huidige situatie staat de boerderij richting het landschap en ligt het erf tussen de boerderij en de weg. Op het erf staan diverse kleine schuren. Een aantal daarvan wordt gesloopt. Door de ligging aan de weg is er een goed zicht op het erf en vormt het beeld van de boerderij op het erf een karakteristiek beeld.

De boerderij heeft door haar hoofdvorm een karakteristieke uitstraling. De voorgevel is niet meer origineel maar de hoofdindeling in 'voor' (wonen) en 'achter' (werken, deel) is nog steeds intact.

Op het erf zelf staat weinig erfbeplanting. In de bocht van de weg ligt een walletje met beplanting. Bij het voorhuis ligt een kleine voortuin met een haag. Het groene decor wordt vooral gevormd door de kavelgrensbeplanting tussen de locatie en het naastgelegen erf en de wegbeplanting langs de Hogenbrinkweg. Door de ligging in de bocht van de weg is het erf op meerdere plekken ontsloten.

AANKNOPINGSPUNTEN ONTWIKKELING ERF

- Ligging op de overgang tussen hoog en laag.
- Ontginningsrichting en smalle slagenverkaveling.
- Karakteristieke boerderij.
- Ligging in de bocht van de weg.
- Kleinschalig en eenvoudig agrarische uitstraling.
- Weinig erfbeplanting.
- Afwisseling in kaprichtingen. Hoofdrichting boerderijen met evenwijdig met lengterichting kavels.
- Ligging in een oud boerderijenensemble.



Voorgevel boerderij.



Het achtererf.



Diverse schuren.



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A.** De nieuwe woning komt in de lengterichting op het erf. Door te kiezen voor een T-boerderij biedt meer mogelijkheden voor een splitsing in de lengte door het bredere en hogere voorhuis. De woning komt iets meer naar het oosten zodat er aan de westzijde voldoende privéruimte komt. Er is onderscheid in voor- en achterhuis. Waarbij de woning/voorhuis georiënteerd is op het noorden. Wolfseinden zijn mogelijk mits eenvoudig gedetailleerd. De woning krijgt een eenvoudige agrarische uitstraling waarbij gebruik gemaakt wordt van natuurlijke materialen en kleuren. Een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm is mogelijk.
- B.** Het bijgebouw wordt iets verplaatst.
- C.** De schuur blijft staan en dient als bijgebouw.
- D.** Achter de boerderij ligt een gezamenlijk erf dat door twee bestaande opritten wordt ontsloten.
- E.** Lage streekeigen hagen markeren de voortuin.
- F.** Enkele solitaire bomen langs de weg verzacht de bebouwing en sluit aan bij de laanbeplanting langs de Hogenbrinkweg.
- G.** Hoogstam boomgaard is een karakteristiek element op boerenerven.
- H.** De beplanting op de perceelsgrens met de burens wordt aangevuld met streekeigen beplanting in de vorm van een houtwal of struweelhaag.



Schets met woongebouw op plek oude boerderij en behoud bijgebouw.

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 initiatiefnemers wensen een dubbele woning dwars op de verkavelingsrichting, iets te noorden van de boerderij. Zo is er aan beide zijde contact met het erf en landschap. Gezien de prominente ligging van het erf aan de weg en het karakteristieke beeld van de oude boerderij en de uitgangspunten van landschap en gemeente, wordt geadviseerd een nieuw volume in de lengterichting te situeren. Door te kiezen voor een T-boerderij met een dwars voorhuis, kan optimaal gebruik gemaakt worden van de ruimte bij een splitsing over de lengte.

Met streekeigen beplanting wordt het nieuwe erf ingepast in het slagenlandschap.

STREEKEIGEN BEPLANTING

- Hagen: haagbeuk, beuk, veldesdoorn
- Solitaire bomen langs de weg: zomereik
- Struweelhaag: els, hazelaar, veldesdoorn, krent, kornielje
- Bomen langs de weg: eik
- Solitaire boom bij het huis: walnoot
- Solitaire bomen op het erf: linde, eik

INSPIRATIEBEELDEN



Deze beelden zijn ter inspiratie. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. De beelden zijn voorbeelden van moderne landelijke woningen.



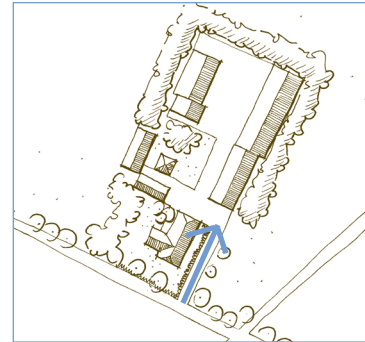
Streekeigen erfbeplanting.

BIJLAGE: Erfprincipes

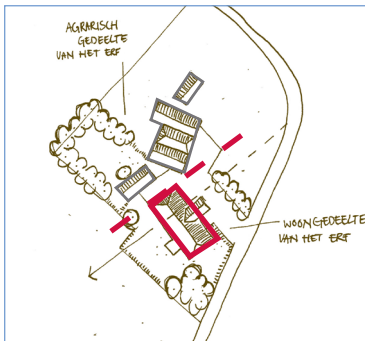
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



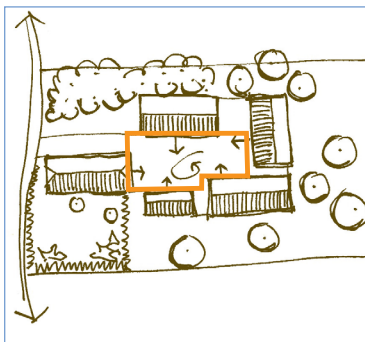
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.

partner in
omgevingskwaliteit



GELDERS
genootschap

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl