

ADVIES
ZUIDERZEESTRAATWEG 301 OLDEBROEK
GEMEENTE OLDEBROEK



NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN
RANDVOORWAARDEN 2019

ADVIES

ZUIDERZEESTRAATWEG 301 OLDEBROEK

GEMEENTE OLDEBROEK

COLOFON

Initiatiefnemer	Familie Stouwdam
Contactpersoon	Jan Willem van Hoorn gemeente Oldebroek
Datum advies	Definitief advies april 2019
Gelders Genootschap	026 4421742
Ervenconsulent	Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2019

INLEIDING

Aan de Zuiderzeestraatweg 301 in Oldebroek staat een voormalige winkel/praktijkruimte met één wooneenheid. De winkel/praktijkruimte staat al geruime tijd leeg. De familie is voornemens het gehele pand te slopen en hiervoor een woongebouw met twee wooneenheden voor terug te bouwen. De gemeente is onder voorwaarden bereid hier aan mee te werken. Eén van de voorwaarden is een erfadvies waarin de inrichting en beeldkwaliteit wordt vast gelegd.

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.

■ AANBEVELING VANUIT STEDENBOUW GEMEENTE OLDEBROEK

- Kwaliteitsverbetering: o.a. groene uitstraling, doorzichten naar achteren, verminderen verharding, aansluiten bij beeldkwaliteit Zuiderzeestraatweg.
- Geen extra inrit.

■ 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. De Zuiderzeestraatweg is een belangrijk structurerend element.

■ CULTUURHISTORISCHE ANALYSE 2017

De Zuiderzeestraatweg is een historische weg en een waardevol nederzettingensensemble. De weg ligt op een oudere hanzeroute. De Zuiderzeestraatweg is van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de dorpen en de steden langs de voormalige Zuiderzeekust. De ruimtelijke structuur van alle daaraan gelegen dorpen en steden wordt er in sterke mate door bepaald, zoals ook in Oldebroek. Veel historische bebouwing is gericht op deze weg, waaronder vele boerderijen, landgoederen, villa's en huizen.

■ RUIMTELIJKE KWALITEIT zuiderzeestraatweg

Het beleid van de gemeente Oldebroek is gericht op het handhaven van het bestaande afwisselende beeld van het bebouwingslint. Bebouwing dient zich te voegen in de bestaande structuur waardoor karakteristiek van het bebouwingslint behouden blijft, maar biedt wel mogelijkheden tot vernieuwing. In het bebouwingsbeeld is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld, elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik.

Welstandsniveau 1: De weg als hoofdstructuur en belangrijke beelddrager.

■ NATIONAAL LANDSCHAP

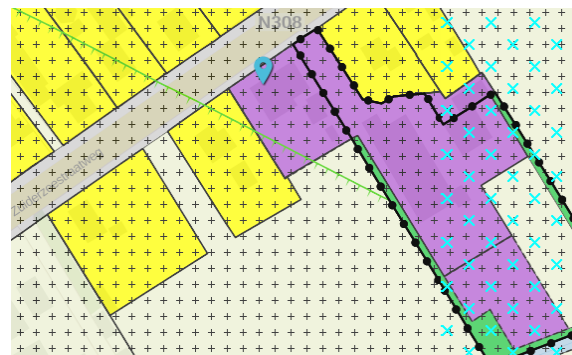
De locatie ligt in nationaal landschap De Veluwe. Ontwikkelingen zijn hier mogelijk mits de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Kernkwaliteiten zijn hier o.a. de gradiënt van Veluwe naar Randmeer: van besloten boslandschap via kleinschalig met houtsingels naar zeer open weidegebied ten noorden van 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 LANDSCHAPELIJKE VERSTERKING EN GROENE WIGGEN

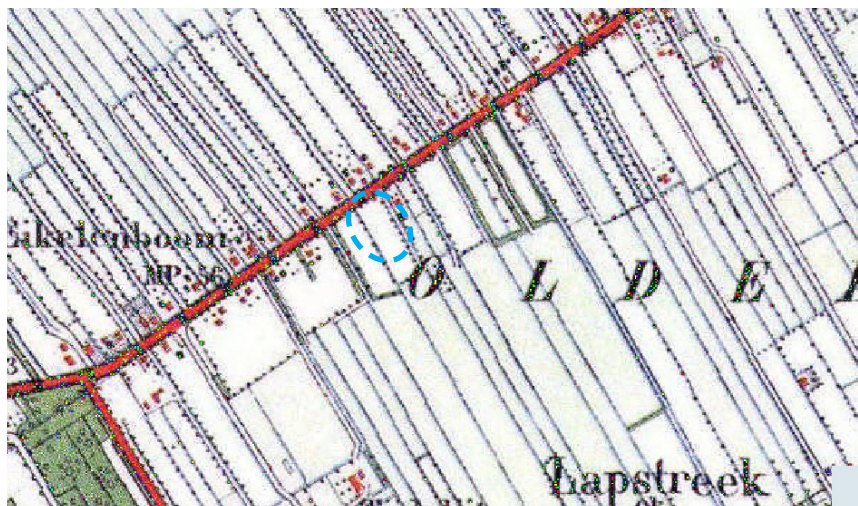
De locatie ligt niet in of nabij de zoekzones.

■ BESTEMMINGSPLAN

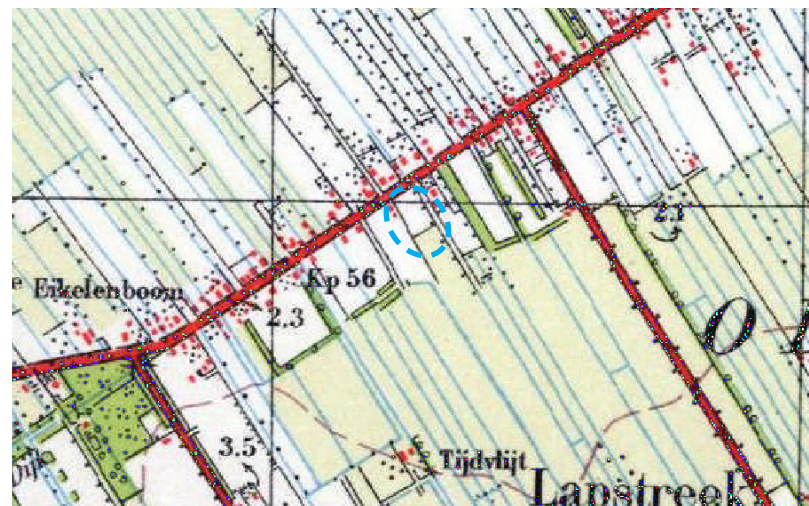
De locatie heeft de bestemming 'bedrijf - 1'. De gronden hebben dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' en zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden.



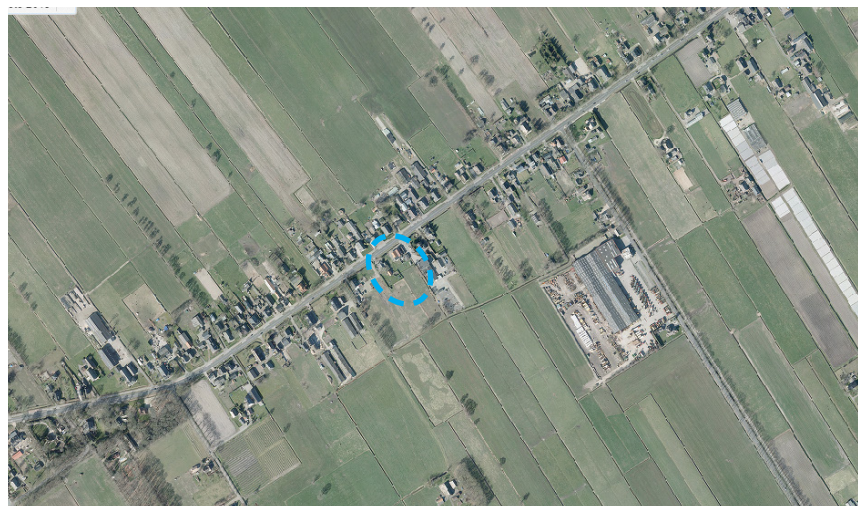
ANALYSE



Kaart landschap 1900.



Kaart landschap 1930.



Luchtfoto landschap 2015.

ANALYSE

LANDSCHAP

De locatie ligt in het veenontginningslandschap wat zich kenmerkt door de lange smalle stroken, zogenaamde slagenlandschap. Ten zuiden van de locatie is het landschap wat kleinschaliger. Ten noorden van de Zuiderzeestraatweg ligt het open polderlandschap. Met name rond de weg was het landschap besloten met eiken op de kavelgrenzen en lanen. Hier en daar zijn er nog restanten van te zien. Niet ter hoogte van de locatie.

Langs de Zuiderzeestraatweg is een lintbebouwing ontstaan dat door de jaren heen verder is verdicht. Van oorsprong bestaat de bebouwing uit boerderijen die zijn georiënteerd op de weg met de erven daar achter en naast. De hoofdvolumes volgen met de noklijn de richting van de lange smalle kavels. Nabij de locatie staat de oudere bebouwing met boerderijen vooral aan de noordzijde van de weg. Aan de zuidzijde is de bebouwing wat jonger maar ook gebouwd in de lengterichting van de verkaveling.

De doorzichten tussen de bebouwing naar het landschap daarachter zijn waardevol. Ter hoogte van de bebouwing staat geen wegbeplanting, verder op wordt de weg wel deels begeleid door laanbomen.



Vanaf de locatie naar het zuiden. Smalle kavels en doorzichten.



Waardevolle groenstrook van de burens ligt in het verlengde van de lange kavelgrens van het slagenlandschap.

ANALYSE



Luchtfoto huidige situatie.

Karakteristieken

- A. Het gebouw met winkel- en praktijkruimte en één woon-eenheid. Het hoofddeel heeft een mansardekap, de tweede een zadelpak. Beide met de nokrichting evenwijdig aan de overheersende kavelrichting van het landschap. Aan de achterzijde en zijkant is het gebouw nog uitgebouwd. De winkelzijde met grote ramen is georiënteerd op de weg.
 - B. Oude schuur, wordt ook gesloopt.
 - C. Klein bijgebouwtje voor dieren.
 - D. Gezamenlijke oprit met de burens met een dam over de sloot. Aan de weg en langs het gebouw ligt veel verharding als parkeerplaats voor de voormalige winkel.
 - E. Naast gelegen bedrijf.
 - F. Zuiderzeestraatweg. Het perceel wordt van de Zuiderzeestraatweg gescheiden met een sloot.
 - G. Stevige waardevolle groenstructuur op het perceel van de burens.
- Groene pijlen laten de overheersende kavelrichting van de veenontginning. De richting van de gebouwen sluit daarop aan.

ANALYSE

ERF EN GEBOUWEN

De winkel/praktijkruimte met één wooneenheid staat centraal op de kavel en is georiënteerd op de weg. Het hoofdvolume heeft een mansardekap met daarnaast een aantal aanbouwen met kap en plat dak. De noklijn staat haaks op de Zuiderzeestraatweg. Het perceel wordt ontsloten met een gezamenlijke oprit met het naastgelegen bedrijf. Het perceel doet stenig aan door de vele verharding en beperkte beplanting. Met name aan de voorzijde. Langs de sloot is beschoeiing neer gezet wat de harde uitstraling versterkt.

Het bebouwingsbeeld nabij de locatie wordt bepaald door boerderijen met zadeldak en wolfseinden, de gebouwen staan haaks op de weg en hebben een karakteristieke uitstraling.

AANKNOPINGSPUNTEN ONTWIKKELING ERF

- Stenige uitstraling.
- Weinig beplanting.
- Verkavelingsstructuur.
- Doorzichten naar het achterliggende landschap.
- Bebouwingsbeeld Zuiderzeestraatweg.



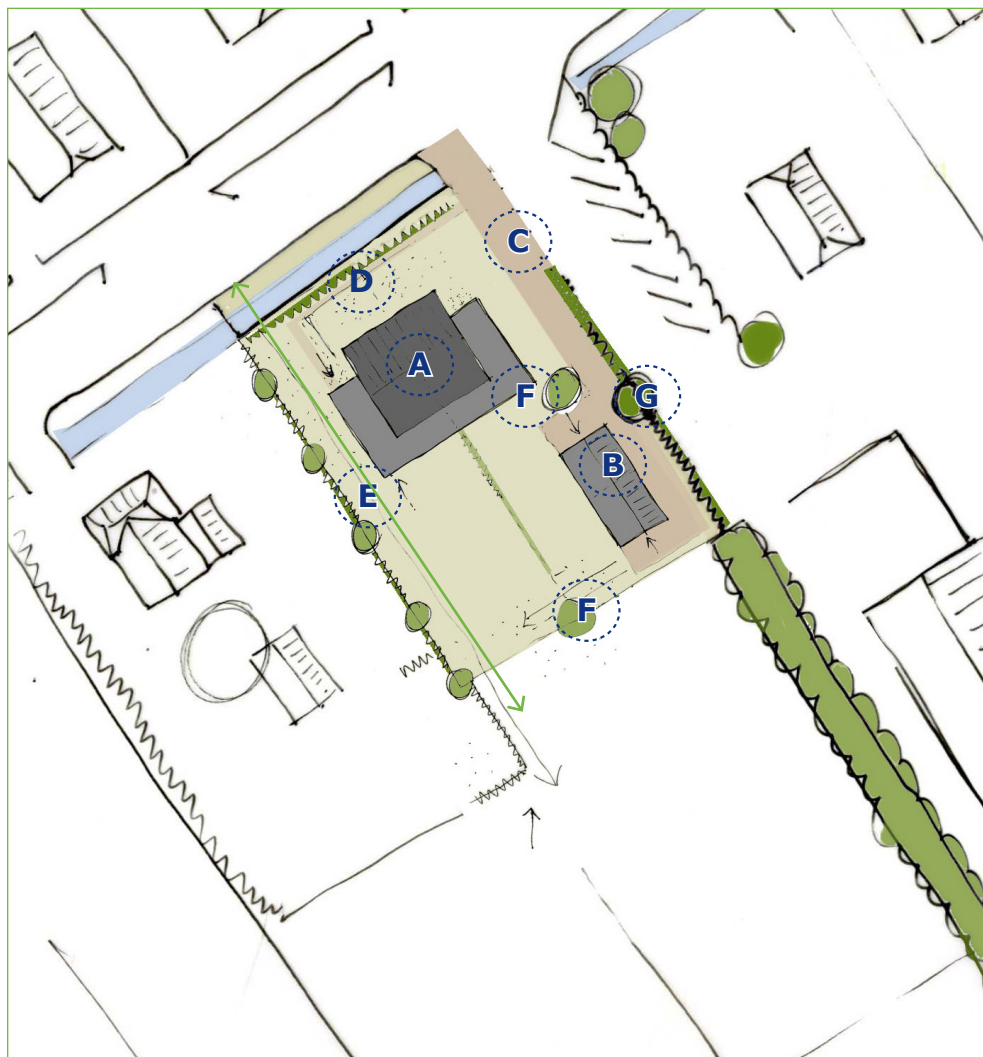
Achtergevel van het pand.



Voorgevel aan de Zuiderzeestraatweg met veel verharding.



Bebouwingsbeeld van karakteristieke boerderijen aan de overkant van de weg.



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A.** De nieuwe woningen komen iets verder van de weg dan de bestaande bebouwing zodat het meer aansluit op de rooilijnen van de burens. Het woongebouw is georiënteerd op de Zuiderzeestraatweg. De nokrichting is evenwijdig aan de weg zodat er beter aan de akoestische eisen kan worden voldaan zoals een geluidsarme buitenruimte aan de achterzijde. Ook is de woonruimte zo beter te verdelen. Het gebouw heeft één bouwlaag met een zadeldak en een eenvoudige landelijke uitstraling. Een eigentijdse invulling van de traditionele agrarische hoofdvorm is mogelijk. Het gebouw wordt iets meer midden op de kavel geplaatst zodat er meer plek is voor een ruimere oprit en parkeerplek achter op de kavel.
 - B.** Het gezamenlijke bijgebouw komt achter op de kavel. Het bijgebouw heeft een kap en maakt onderdeel uit van het ontwerp.
 - C.** De oprit blijft op de zelfde plek, gedeeld met de burens. Doordat de woning iets wordt verschoven komt er meer ruimte. Verharding wordt tot het hoogstnodige beperkt. Parkeren vindt plaats op het achtererf en achter het bijgebouw. De tweede woning wordt ook via de achterzijde van het perceel ontsloten.
 - D.** Aan de Zuiderzeestraatweg wordt de verharding gesaneerd. Een streekeigen haag markeert het perceel en verzacht de stenige uitstraling van de bebouwing. Langs de haag loopt een half-verhard pad na de voordeur.
 - E.** Op de grens met de burens wordt het doorzicht naar achteren en de lange kavellijn benadrukt door een streekeigen haag en enkele bomen of struiken.
 - F.** Er worden enkele solitaire bomen op het erf gepland. Dit geeft de beplanting gelaagdheid en de bebouwing een groen decor.
 - G.** De groenstructuur wordt op de erfgrans doorgezet in een haag dat ook de verkavelingsrichting benadrukt.
- Groene pijl:** doorzicht naar landschap. De weilanden achter de woning zijn niet in eigendom en blijven open en agrarisch.

ADVIES

Functieverandering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing van het erf is voor de gemeente Oldebroek belangrijk. Dit advies dient als beeldkwaliteitsplan. De randvoorwaarden en uitgangspunten in deze paragraaf gelden als welstandscriteria en worden als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

TOELICHTING

Een nieuw woongebouw op deze kavel is goed mogelijk wanneer het zicht voegt in het karakteristieke bebouwingsbeeld van de Zuiderzeestraatweg. Het nieuwe woongebouw komt iets verder van de weg te liggen zodat het meer aansluit bij de rooilijn aan de zuidzijde van de weg waar de woningen en boerderijen over het algemeen iets verder van de weg staan.

De lange kavellijnen van de veenontginning worden geaccentueerd en het doorzicht naar het achterliggende landschap blijft open.

STREEKEIGEN BEPLANTING

- Hagen: haagbeuk, beuk, veldesdoorn
- Solitaire bomen langs de weg: zomereik
- Struweelhaag: els, hazelaar, veldesdoorn, krent, kornoelje
- 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 landelijke woningen.



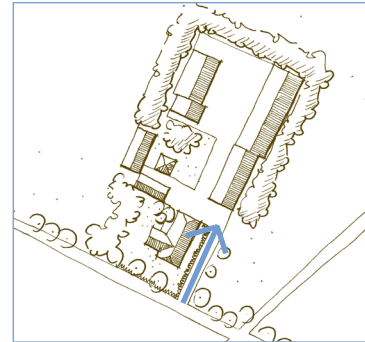
Streekeigen erfbeplanting.

BIJLAGE: Erfprincipes

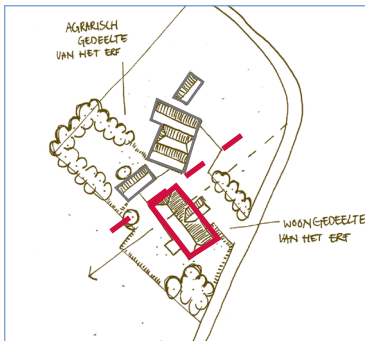
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



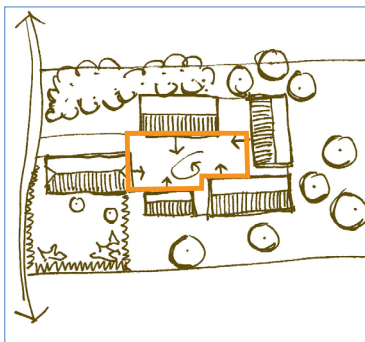
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.



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