

Kleine Woldweg 10, Oosterwolde

Erfransformatieplan

Gemeente Oldebroek

27 februari 2020



PROJECT

Erfttransformatieplan Kleine Woldweg 10 Oosterwolde

Gemeente Oldebroek

Projectnummer: 54.90.04

INITIATIEFNEMER

Biovink, fam. Evink

Kleine Woldweg 10

8097 RH Oosterwolde (Gld)

OPSTELLER

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Pim de Groot

T (026) 35 23 125

E pim.degroot@buro-sro.nl

DATUM

27 februari 2020

Inhoud

Inleiding 5

Bestaand beleid 6

Omgevingsvisie 2030 gemeente Oldebroek	6
Landschapsontwikkelingsplan (LOP)	6
Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018)	7
Bestemmingsplan Buitengebied 2007	7
Structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017	7

Ruimtelijke analyse 8

Historische ontwikkeling	8
Omgeving	10
Analyse erf	13

Ruimtelijk plan 14

Functieverandering	14
Referentiebeelden	16
Erfopzet	17
Bouwmassa en architectuur	17
Groen	18



Oosterwolde

uitsnede luchtfoto met globale
ligging plangebied

Inleiding

Aan de Kleine Woldweg 10 te Oosterwolde ligt een varkenshouderij met de bijbehorende agrarische bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning. Vanwege de omvang is de bedrijfsvoering niet rendabel genoeg. De eigenaar van de varkenshouderij staat op het punt om te beslissen of hij de bedrijfsactiviteiten ter plaatse gaat uitbreiden óf beëindigen. Het bedrijf heeft een groot agrarisch bouwvlak, beschikt inmiddels over de nodige (milieu)vergunningen voor uitbreiding waarmee het aantal te houden dieren verdubbelt en ook de bouwplannen zijn inmiddels rond. In de directe omgeving liggen een aantal burgerwoningen. De bewoners daarvan klagen nu reeds over stankoverlast. Met de verdubbeling zal de hinder alleen maar toenemen.

Het alternatief voor uitbreiding betreft stoppen met de bedrijfsvoering en het perceel transformeren tot woningbouw. De opbrengst van de te bouwen woningen kan benut worden voor het slopen van de bedrijfsbebouwing, ontmantelen van de mestopslagbassins, het afvoeren van mest, herinrichten van het perceel en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Vanwege de grootte van het bedrijf biedt het bestaande VAB-beleid (het terugbouwen van max. 2 woningen) onvoldoende mogelijkheden om in

de bedrijfsbeëindiging te voorzien. Voor een goede financiële afwikkeling van de kosten dienen er 5 woningen gerealiseerd te worden om de bedrijfsbeëindiging en ruimtelijke kwaliteitswinst mogelijk te maken.

In dit document worden de uitgangspunten van de voorgenomen ontwikkeling toegelicht en wordt een idee gegeven van een mogelijke uitwerking.



bestaande bedrijfswoning met daarachter de varkensstallen

Bestaand beleid

Voor de herontwikkelingsopgave van het perceel aan de Kleine Woldweg 10 te Oosterwolde zijn een aantal beleidsstukken van belang. Onderstaand wordt een korte samenvatting gegeven van het geldende beleid ter plaatse.

Omgevingsvisie 2030 gemeente Oldebroek

In de omgevingsvisie (vastgesteld in december 2018) is het plangebied ondergebracht in het deelgebied 'Open polderlandschap & Drontermeerzone'. Voor dit gebied en dan met name de het open polderlandschap geldt het *"behoud van de openheid van het polderlandschap"* als belangrijk aandachtspunt. Daarnaast geldt dat *"bij investeringen in/rondom agrarische bedrijven het wenselijk is dat ook geïnvesteerd wordt in de landschappelijke kwaliteiten en in bij het landschap passende elementen, zoals eendenkooien"*. Tevens moeten *"ontwikkelingen aansluiten bij de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarde van het gebied"*.

De herontwikkelingsopgave ligt op de grens van de hoger gelegen lintbebouwing en de open polders. De kenmerkende openheid is vooral ten noorden van het plangebied te vinden.

Rondom het perceel is meer sprake van clustering van bebouwing en opgaande (laan)beplanting. Het behouden en versterken van de kenmerkende laanbeplanting waardoor het contrast tussen het open polderlandschap en de lintbebouwing wordt versterkt maakt onderdeel uit van het initiatief.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Het LOP bestaat uit drie delen. Voor nieuwe ontwikkelingen is met name de 'Visie' van belang. In de visie worden een aantal hoofdlijnen uitgezet die voor onderliggende locatie van belang zijn. De locatie valt daarbij onder deelgebied 3 'polder Oosterwolde, Oldebroek':

- Behoud van openheid van de polders;
- Verbeteren van de landschappelijke kwaliteit door herstel van houtwallen, essen en erfbeplanting ten behoeve van de toename van leesbaarheid van het landschap;
- Bebouwing zonder erfbeplanting zou met brede houtwallen, zoals eendekooien, ingepast kunnen worden.



uitsnede uit de Omgevingsvisie 2030 gemeente Oldebroek

Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018)

In de Omgevingsverordening is het perceel onderdeel van het Nationaal Landschap (buiten GNN, GO en NHW). Hierin zijn ontwikkelingen mogelijk mits de kernkwaliteiten niet aangetast worden. De kernkwaliteiten van deelgebied g. (Oosterwolde – Oldebroek) betreffen onder andere:

- Gradiënt van Veluwe naar Randmeer;
- Overgang van stuifzand(bebossing) naar veen- en broekontginningen;
- Zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde met karakteristieke slagenverkaveling en weidebouw; dicht slotenpatroon, weinig wegen, weinig bebouwing, wel boerderijen op pollen;
- Smalle dekzandrug bij Oostendorp en Oosterwolde kent onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling met grasland en bouwland in contrast met omliggend veenontginnings- en kleigebied.

Bestemmingsplan Buitengebied 2007

Het plangebied heeft momenteel de enkelbestemming 'Agrarisch - 8'. Binnen deze bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een intensieve veehouderij toegestaan. In de directe omgeving zijn voornamelijk Woonbestemmingen aanwezig. Naast de agrarische bestemming geldt op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2. Binnen deze dubbelbestemming kunnen bouwwerken worden opgericht met een grootte van niet meer dan 100m². Het realiseren van burgerwoningen is op een perceel met agrarische bestemming niet mogelijk. Om die reden is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017

In de structuurvisie Functieverandering heeft de gemeente de condities vastgesteld waaronder transformatie van een agrarisch perceel naar woningbouw kan plaats vinden. Uitgangspunt is dat voor het slopen van meer dan 2.000m², twee woningen teruggebouwd mogen worden. Daarbij gelden (kort samengevat) de volgende voorwaarden:

- Agrarische bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;
- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden behouden;
- De voormalige bedrijfswoning blijft in principe behouden;
- Alle aanwezige milieuvergunningen dienen te worden ingetrokken;
- Het bouwvlak moet worden verkleind;
- Er wordt een erftransformatierapport opgesteld;
- De nieuwbouw dient te worden gerealiseerd in een setting die doet vermoeden dat het om een oorspronkelijke clustering gaat van agrarische gebouwen (één erfgedachte);
- De nieuwbouw dient vanuit ruimtelijk oogpunt ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw op het erf indien de bestaande stedenbouwkundige situatie daarom vraagt;
- Per erflocatie mag er slechts één gezamenlijke in- en uitrit naar de openbare weg aanwezig zijn;
- De voormalige bedrijfswoning mag niet worden losgekoppeld van het erf;
- De beeldkwaliteit moet aansluiten bij de aanwezige bebouwing;
- De nieuwbouw wordt energieneutraal opgeleverd.

Ruimtelijke analyse

Historische ontwikkeling

De locatie is gelegen aan de Kleine Woldweg. De kleine Woldweg is een zijweg van de Zwarteweg die van oudsher de verbinding vormde tussen vestingstad Elburg en landgoed Wittenstein. Langs deze verbindingsweg, die vanwege de hogere ligging op een dekzandrug altijd droog bleef, werden boerderijen opgericht en ontstonden een aantal buurtschappen



topografische kaart 1890 (topotijdreis.nl)

die later uitgroeiden tot dorpjes als Oostendorp en Oosterwolde. De voormalige dekzandruggebieden kenmerken zich nog steeds door bebouwing en bomen/boschages. Dit in tegenstelling tot de lager gelegen natte veengronden waar, op een enkele boerderij na nauwelijks bebouwing of opgaand groen te herkennen is.

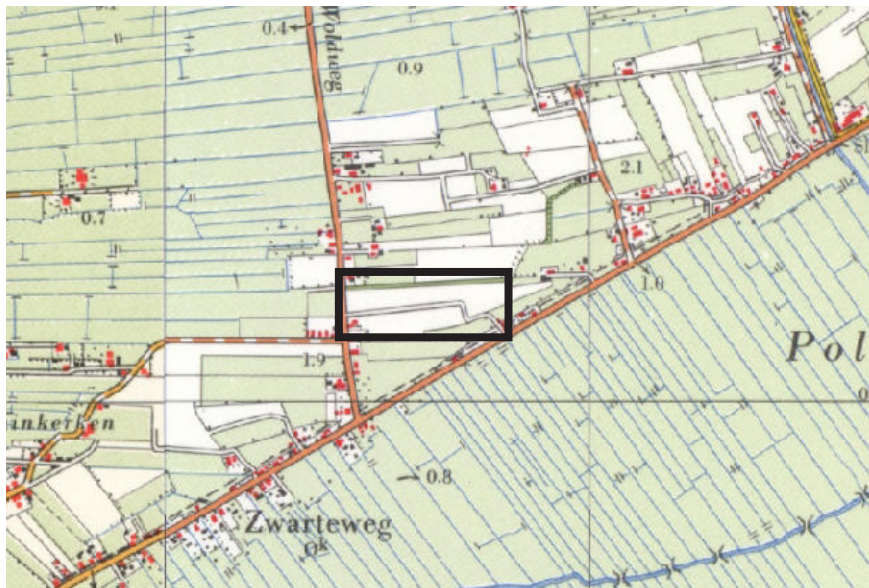
Rond 1900 is op het perceel aan de Kleine Woldweg 10 een groene kamer te herkennen. Het perceel zelf is nog onbebouwd. Een groene kamer is een met bomen of boschages omrand perceel. Direct ten westen van het perceel lag een laan die de Kleine Woldweg met de Groote Woldweg



topografische kaart 1900 (topotijdreis.nl)

verbond. Ook is goed het verschil te herkennen tussen de hoger gelegen dekzandgronden (lichtgeel) en de lager gelegen veengebieden (lichtgroen).

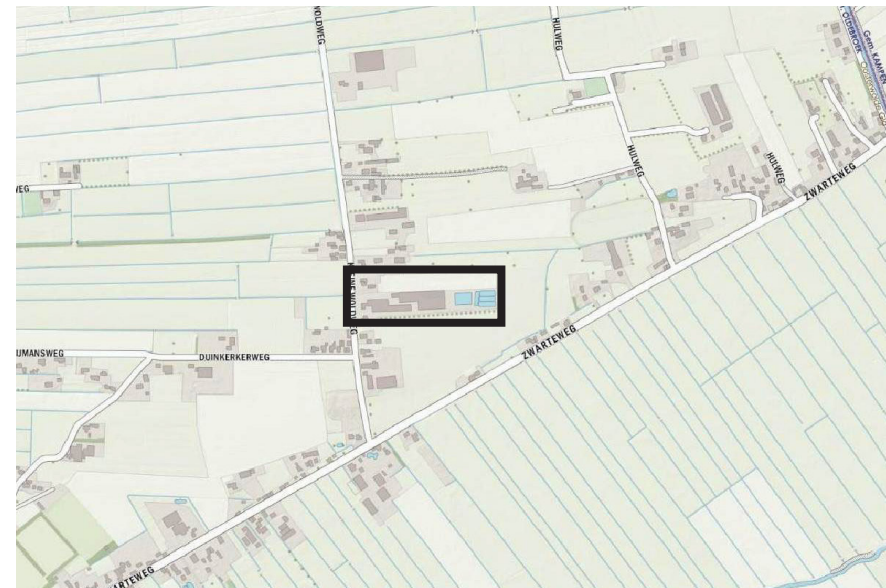
Begin jaren '70 is het perceel nog steeds niet bebouwd. Wel is steeds meer bebouwing ten noorden van de locatie en langs de Zwarteweg herkenbaar. De weg ten westen van het perceel is komen te vervallen en iets zuidelijker is een nieuwe verbinding aanwezig (de huidige Duinkerkerweg). Aan de zuidzijde van het perceel is een wandelpad te zien dat met een drietal bochtjes aantakt op de Zwarteweg.



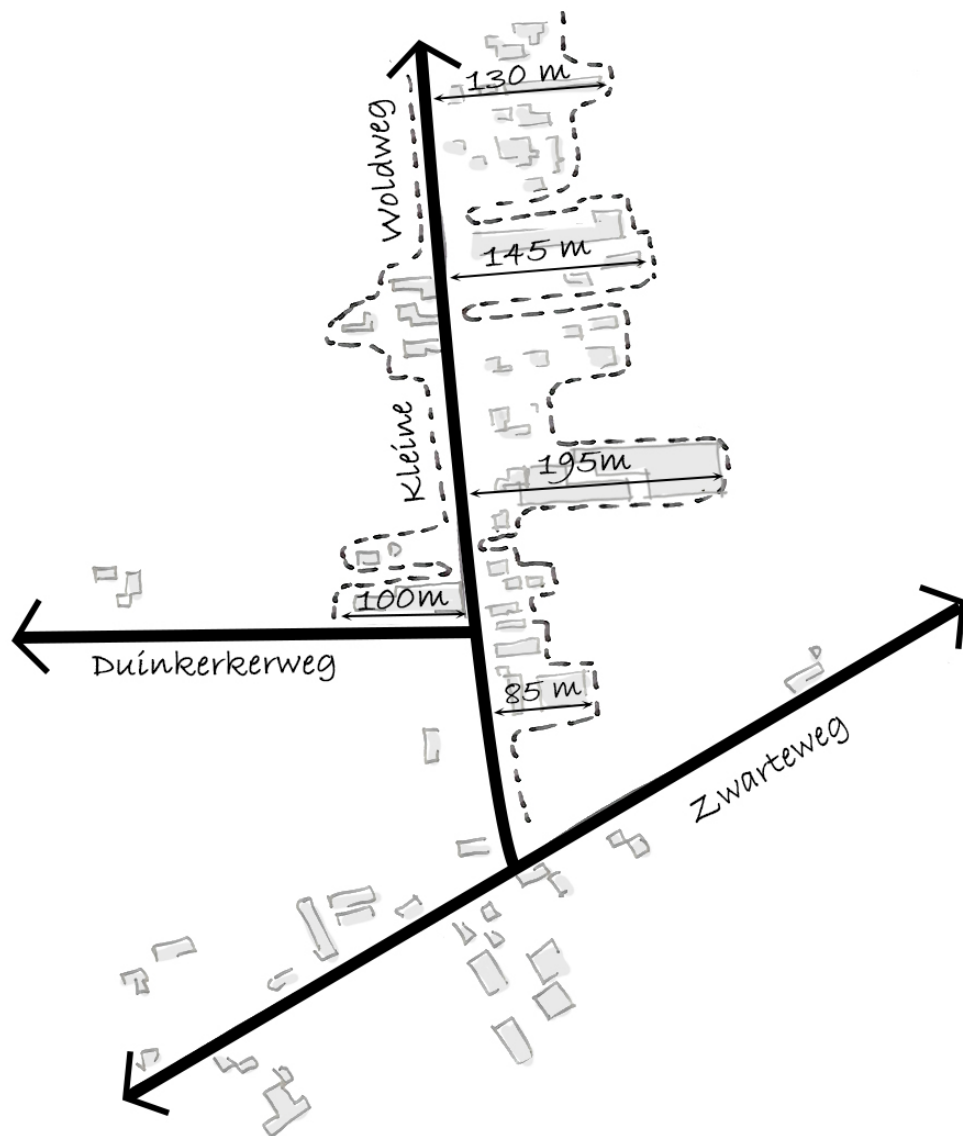
topografische kaart 1970 (topotijdreis.nl)

In 1974 is de huidige woning gebouwd, tezamen met de eerste schuren. De bedrijfsbebouwing achter op het erf is pas later gerealiseerd.

Op het huidige kaartbeeld is de toegenomen bebouwing op de locatie te zien, en is tevens de nieuw vergunde schuur afgebeeld. Ook ten noorden van het perceel is veel gebouwd en heeft schaalvergroting, door het bouwen van grote schuren plaatsgevonden.



topografische kaart 2018 (opentopo.nl)



diepte van boerenerven (achterzijde bebouwing) langs de Kleine Woldweg

Omgeving

De kleine Woldweg heeft een tweetal gezichten. Komende vanaf de Zwarteweg ontstaat een beeld van lintbebouwing bestaande uit boerderijen met grote schuren. De weg wordt begeleidt door groepjes bomen en af en toe is er een doorkijk richting het achtergebied. De diepte van de boerenerven varieert van 85m tot 195m gemeten vanaf de kleine Woldweg. Na ca. 750m verandert het karakter van de Kleine Woldweg en maakt de beslotenheid plaats voor de openheid van het weidse polderlandschap. Dit gebied ligt ook beduidend lager dan de besloten wereld van het dekzandlandschap. Het hoogteverschil bedraagt zo'n 2,5m.

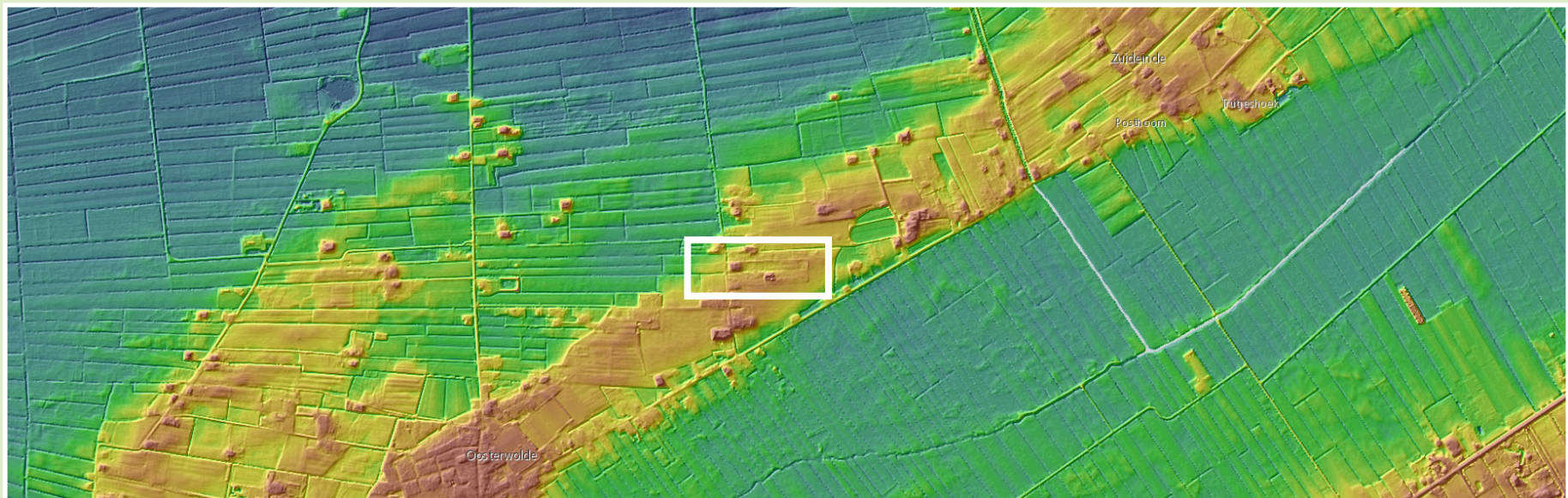
De boerenerven in dit gebied bestaan uit een boerderij danwel bedrijfswoning met daarachter de boerenschuren. De boerenschuren hebben een grote diepte en staan soms geschakeld achter elkaar waardoor er langgerekte gebouwen kunnen ontstaan variërend van 70m tot soms wel 100m diep. Kenmerkend zijn de lange bomenrijen die op enkele van de erfgronden tussen de diverse percelen gelegen zijn. Ook kenmerkend zijn de diverse groepjes losse bomen die her en der in het landschap verspreid staan. Het is de moeite waard om deze bomenrijen en losse boomgroepen te behouden en toe te voegen om zo de herkenbaarheid en leesbaarheid van het landschap te versterken.



hoger gelegen dekzandgronden met boerderijen en erven begeleidt door bosschages



lager gelegen polderlandschap met een grote mate van openheid



Ligging plangebied op de hogere dekzandrug. Goed herkenbaar is de overgang van het hogere gedeelte (oranje) naar het lagere polderlandschap (blauw) (bron: AHN)



Primaire oprit met parkeerplek cederboom en woonhuis (A,E)



Varkensstallen en installaties (G), rechts een bosschage met zomereiken, populieren en coniferen (B)



Opslag materieel, enkele struiken en installaties (D)



Achtererf gebruikt voor voormalige mestopslag, opslag materieel en opslagcontainers (D,K). Enkele struiken aanwezig.



Bomensingel met waardevolle te behouden populieren aan zuidzijde perceel (J)



Voormalige mestopslag oostzijde perceel met zicht op open slagenlandschap (M, N)



Oprit voor vrachttransport (H), rechts: de varkensstallen (G), links: ondergeschikte coniferen (Q)



Woonhuis en privétuin (E,P)



Straatbeeld Kleine Woldweg richting het zuiden met omliggende bebouwing (I)

Analyse erf

- A = Oprit naar woonhuis met parkeerplaats voor bewoners met behoudenswaardige blauwe Ceder (bakenboom). Aan de noordzijde staan een aantal speeltoestellen en populieren;
- B = Bosschage met zomereik en populieren. Coniferen onderbeplanting, het is wenselijk om de onderbeplanting te verwijderen en streekeigen soorten terug te plaatsen;
- C = Verhard terrein met klinkers en installaties ten behoeve van varkensstallen;
- D = Opslagschuur voor materieel (ca. 670 m²), aan de achterzijde staat hekwerk en een aantal containers;
- E = Woonhuis uit 1974 (één bouwlaag, met een langskap en ca. 100 m²), zijgevel georiënteerd op de weg. Opgetrokken uit geelbruin metselwerk met grijze pannen;
- F = Schuur behorend bij woonhuis (ca. 300 m²)
- G = Varkensstallen (ca. 1400 m²) in slechte bouwkundige staat. Aan de gevel groeit een laurierstruik en conifeer. Wenselijk om beplanting te verwijderen;
- H = Oprit voor vrachttransport achterliggende bedrijfsbebouwing (klinkerweg);
- I = Naastgelegen bedrijfswoning, nummer 10a;
- J = Waardevolle historische houtsingel (vanaf 1870) met te behouden populieren;
- K = Voormalige mestopslag, tevens vergund als uitbreidingslocatie voor



- bedrijfsbebouwing (ca. 1900 m²);
- L = Verharding (klinkers);
- M = Voormalige mestopslag (ca. 3000 m²), terrein is geëgaliseerd. Zicht op open slagenlandschap;
- N = Verhoogde strook vanwege de dekzandrug. Dit is de zijde van Oosterwolde;
- O = Omliggende (bedrijfs)woningen, achtergrens bebouwing ligt op ca. 140 m vanaf de wegkant;
- P = Privétuin ten oosten van het woonhuis met terras en taxushaag;
- Q = Rij met ondergeschikte coniferen aan de zuidzijde;
- R = Open slagenlandschap;

Ruimtelijk plan

Functieverandering

Uitgangspunt in het huidige VAB-beleid is dat voor vrijkomende agrarische bebouwing (afhankelijk van het aantal sloopmeters) één of twee woningen teruggebouwd kunnen worden. De achterliggende gedachte van het VAB-beleid komt voort uit het provinciale streekplan Gelderland (2005) waarin als voorwaarde werd gesteld dat per bestemmingswijziging ten minste 50% reductie aan bebouwing plaats moest vinden. Omgerekend betekende dit dat voor sloop van ca. 700-1.000m², één woning teruggebouwd kon worden. Omdat het ongewenst is dat in het buitengebied kleine woonwijken ontstaan is het maximum aantal woningen beperkt tot twee.

In de situatie aan de Kleine Woldweg 10 is sprake van sanering van ca. 4.750m² vergunde bebouwing incl. de uitbreidingsmogelijkheden. Op basis van de oude regeling (50% reductie) zou hiervoor 5 woningen teruggebouwd kunnen worden. Volgens het vigerende beleid zijn er echter maximaal twee woningen mogelijk. Een ander belangrijk uitgangspunt uit het VAB-beleid is dat er gestreefd wordt naar kwaliteitsverbetering in het landschap en een goed landschappelijke inpassing.

De situatie aan de Kleine Woldweg vraagt om maatwerk aangezien beide randvoorwaarden (max. 2 won. én ruimtelijke kwal. verbetering) hier niet samen kunnen gaan. Met de ontwikkeling van 2 woningen is de bedrijfsbeëindiging financieel niet rond te krijgen. De enige optie die dan nog resteert is voorzetten van de uitbreiding van het bedrijf waarmee de

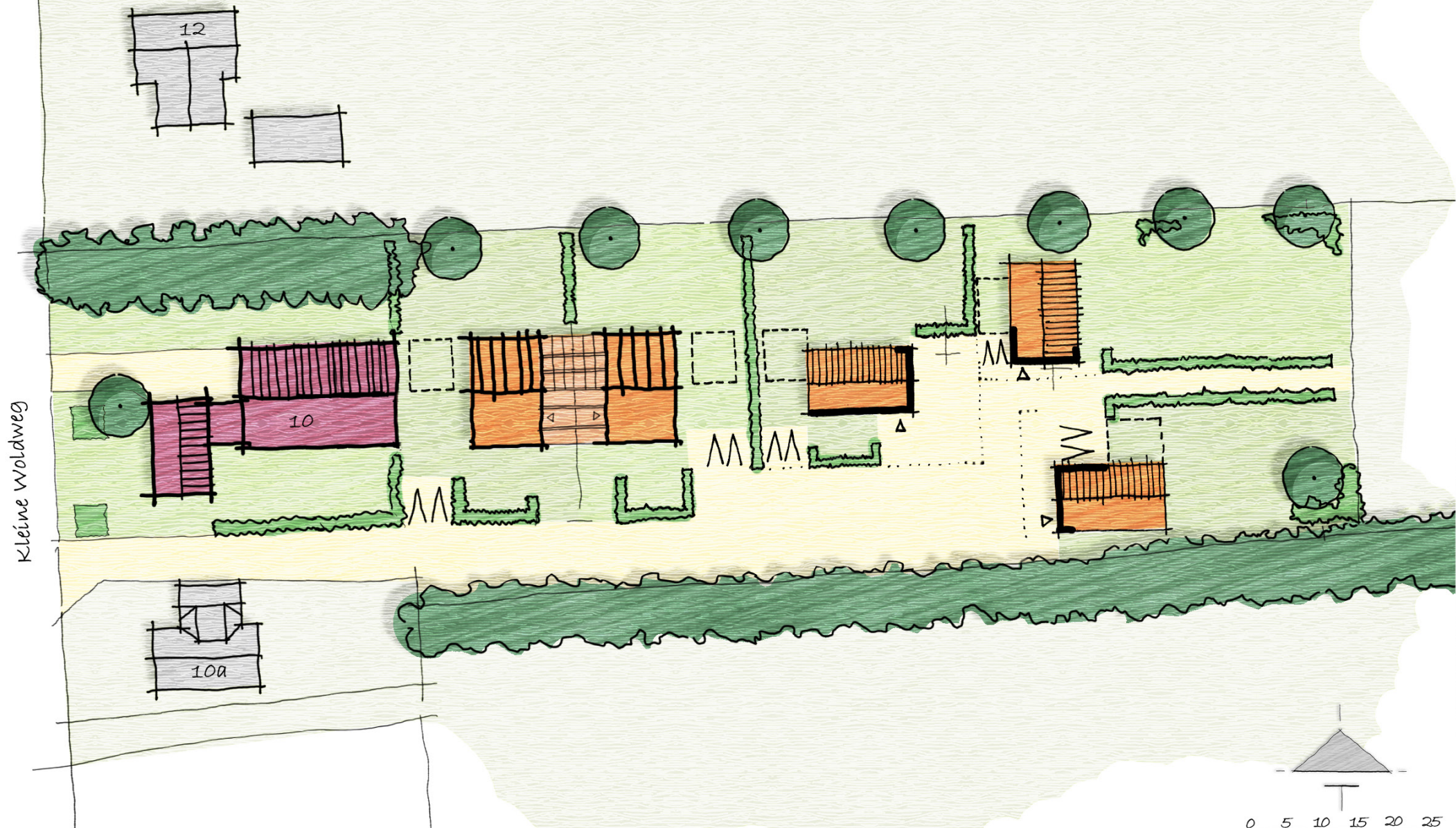
ruimtelijke kwaliteit eerder verslechterd dan verbeterd. Ook ten aanzien van de milieukwaliteit en leefbaarheid van omwonenden zal de situatie verslechteren. Het bestaande beleid biedt dan ook geen oplossing voor de voorliggende situatie.

Indien er meer woningen gerealiseerd kunnen worden kan er wel een haalbaar plan ontstaan. Bij 5 woningen ontstaat de mogelijkheid om het bedrijf te saneren en kan het perceel landschappelijk ingepast worden in de omgeving. Door desanering verbeterd ook de milieukwaliteit en leefbaarheid van omwonenden. Indien er 5 woningen (á 300m² grondoppervlak incl. bijgebouwen) gebouwd worden zal er alsnog een reductie van ca. 4.750m² - 1.500m² = 3.250m² aan vergunde bebouwing plaats vinden. Dit is een reductiepercentage van ca. 70%. Naast de gewenste onstening in het buitengebied wordt hiermee ook extra overlast door stank, fijnstof, verkeersbewegingen van vrachtverkeer en milieuhinder voorkomen.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten wordt gekozen voor een maatwerkoplossing waarbij een schetsontwerp is gemaakt voor een vijftal woningen. Uitgangspunten in het ontwerp zijn:

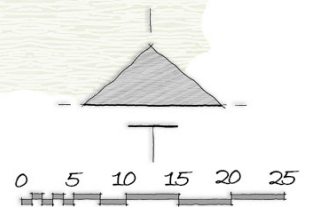
- Bouwvlakverkleining / ontstening
- Eén-erf-benadering
- Landschappelijke inpassing

Schetsontwerp



schetsontwerp, Kleine Woldweg 10 Oosterwolde

27-2-2020



BURO SRO

Referentiebeelden



vrijstaande bebouwing met de uitstraling van een boerenschuur



voorbeeld van 2 samengestelde volumes die visueel verbonden zijn als een oude schuur



oprit die toegang biedt tot achtergelegen erf



vrijstaande woningen aan het erf



vrijstaande woningen aan het erf

Erfopzet

De bestaande bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel evenals de bijbehorende schuur/bergruimte blijft behouden. Ook de inrit aan de noordzijde blijft in de nieuwe plannen aanwezig. De stallen en schuren ten behoeve van de intensieve veehouderij wordt gesloopt. Ook de mestzakken, silo's en andere bedrijfsmatige elementen worden van het erf verwijderd. De bestaande inrit aan de zuidzijde (tussen nr. 10 en 10a) blijft bewaard en zal dienst gaan doen als erftoegang voor de nieuwe erfwoningen. De te slopen bebouwing bestaat uit 2 delen, te weten de aangebouwde schuur achter het woonhuis en een tweede schuur achter op het erf. De opzet van het nieuwe erf neemt het bestaande erf als basis en gaat ook uit van een tweedeling. Achter de woning komen een tweetal vrijstaande woningen die visueel met elkaar verbonden zijn en daardoor ogen als een aangebouwde schuur achter het woonhuis. Ook eventuele bijgebouwen liggen in één lijn met deze bebouwing. Beide woningen worden ontsloten via een erftoegang die leidt naar het achtergelegen erfje.

Achter op het terrein (ter plaatse van de huidige 2e schuur) is een erf voorzien met een drietal losstaande woningen rondom een gezamenlijk binnenterrein. Een belangrijk uitgangspunt is dat de bebouwing niet verder naar achter gepositioneerd wordt dan de huidige vergunde bebouwing. In de vergunde situatie lag de achterzijde van de bebouwing op ca. 195m vanaf de Kleine Woldweg. In de nieuwe situatie komt de achterzijde van de woningen op ca. 150m afstand te liggen en past daarmee prima bij de dieptes van de overige boerenerven aan de Kleine Woldweg. Ook in oppervlakte neemt de hoeveelheid bebouwing af.

Bouwmassa en architectuur

Bouwmassa en oriëntatie

Een tweetal woningen is vormgegeven als samengesteld volume ter plaatse van de oude varkensstallen. Drie andere woningen zijn gesitueerd rondom een gezamenlijk erf aan de achterzijde. Hiermee blijft de oorspronkelijke erfopzet zoveel mogelijk behouden. De woningen zijn 1 tot 1,5 laag met kap en hebben een grondoppervlak van ca. 150m².

Architectuur

De architectuur en uitstraling van de bebouwing sluit aan op de bebouwing uit de directe omgeving. Deze mag modern zijn, zonder dat het contrast met de omgeving te groot wordt. De uitstraling dient in ieder geval te passen binnen het principe van het boeren erf. De nieuwe woningen zijn voorzien van een zadeldak en de nokrichting ligt voor de voorste twee woningen evenwijdig aan de huidige schuren. Voor de overige woningen varieert de kaprichting om zo een ongedwongen erfopzet mogelijk te maken. De voorkeur gaat daarbij uit naar een nokrichting haaks op de straat i.v.m. de mogelijkheid voor toepassing van zonnepanelen.

Materiaalgebruik

Het materiaalgebruik van de gevels bestaat uit metselwerk of hout al dan niet met een plint. De daken van de hoofdgebouwen bestaan uit antracietkleurige pannen, bij moderne architectuur kan zink of riet passend zijn. Geschikte kleuren in gedekte tinten passend bij genoemde materialen zijn bruin, grijs, zwart, roodbruin. Gebruik van kunststof (uitstraling) en onnatuurlijke kleuren is niet toegestaan. Voor de bestrating wordt bij voorkeur gewerkt met halfverharding of klinkers in terra-achtige kleuren.

Groen

De belangrijkste groene uitstraling komt van de bestaande houtsingel aan de zuidzijde van het perceel. Deze dient behouden en versterkt te worden. Aanvullend zijn losstaande bomen voorzien op de noordzijde van het perceel. Deze bomen vergroten de herkenbaarheid van het perceel en markeren de overgang naar het landelijk gebied. De oprit wordt begeleidt door hagen die de erfscheiding vormen met de voortuinen van de aangelegen woningen. Het erf aan de achterzijde is ruim ingericht zonder dat strakke erfscheidingen toegepast worden. De woningen dienen als het ware direct op het erf geplaatst te worden waar willekeurig ruimte is voor een boom, struik, hagen of parkeerplaatsen. Dit komt de informele sfeer van het erf ten goede. De tuinen die aan de achterzijde van de woningen liggen worden met lage gebiedseigen hagen afgeschermd.

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement