

ADVIES
ZUIDERZEESTRAATWEG 439 WEZEP
GEMEENTE OLDEBROEK



NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN
RANDVOORWAARDEN 2022

RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING ZUIDERZEESTRAATWEG 439 WEZEP GEMEENTE OLDEBROEK

COLOFON

Opdrachtgever	Dhr. Koele
Contactpersoon gemeente	H. Kuipers Gemeente Oldebroek
Datum	15 september 2022
Gelders Genootschap	026 4421742
Ervenconsulent	Christel Steentjes, steentjes@geldersgenootschap.nl Janneke Hoenselaars, janneke@landplus.nl

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2022

INLEIDING

Aan de Zuiderzeestraatweg 439 in Wezep staat een woonhuis met een aantal bijgebouwen. De eigenaar heeft plannen om de bestaande woning te splitsen in twee woningen en het zuidelijke deel van de locatie te reserveren voor natuurontwikkeling.

Bij de natuurontwikkeling gaat het om de aanplant van bomen. Ook komt er beplanting op enkele percelen aan de Nieuwe dijk 5. Deze percelen liggen ten zuiden van de locatie Zuiderzeestraatweg 439 en behoren tot dezelfde eigenaar. Ze worden dan ook als afzonderlijke plannen behandeld.

De gemeente Oldebroek heeft aan de eigenaar laten weten dat er is besloten medewerking te verlenen aan de plannen. Wel dient er een aantal randvoorwaarden in acht genomen te worden. Voor het opstellen van deze randvoorwaarden en uitgangspunten is de ervenconsulent van het Gelders Genootschap gevraagd om onafhankelijk advies te geven over deze erftransformatie.



Luchtfoto locatie (wit omlijnd)
bron: gemeente Oldebroek

OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

De locatie ligt in het Nationale 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/ stuifzandbebossing naar veen- en broekontginningen en de karakteristieke veenontginningen aan beide zijden van de Zuiderzeestraatweg met strokenverkaveling.

OMGEVINGSVISIE OLDEBROEK

De locatie ligt volgens de Omgevingsvisie in de 'kleinschalige, gemengde overgangszone'. De volgende uitgangspunten met betrekking tot kwaliteit en leefbaarheid zijn van belang:

- Ontwikkelingen zijn mogelijk wanneer dit leidt tot sociaal economische en landschappelijke versterking van het gebied.
- Ontwikkelingen moeten zich goed voegen in het kampenlandschap.
- Behoud van de uitstraling en het karakter van de esgronden en de doorkijkjes erop.
- De historische lintstructuren, cultuurhistorische panden, houtwallen/-singels en lanen moeten behouden en versterkt worden.
- Het behouden van de besloten landschappelijke karakteristiek door de verspreide ligging van agrarische erven met beplanting.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten op een goede manier ingepast worden in het kleinschalig landschap, denkend aan karakteristieke landschapselementen, zoals houtwallen en singels op de perceelsgrenzen.

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

De locatie heeft grotendeels de bestemming 'Wonen - 1'. Op het zuidelijke deel van de locatie is de bestemming 'Agrarisch - 2' van toepassing. Voor de gehele locatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2'. Op de bestemmingsplankaart is om het tankstation een Veiligheidszone-LPG aangegeven. Die komt te vervallen.



Afbeelding: kleine, gemengde overgangszone

bron: BRO

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor, een aan-huis-verbonden-beroep of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit, mantelzorg;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Het agrarisch gebruik;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, van de landschappelijke kernkwaliteiten, van de landschappelijke waarden en van de natuurlijke waarden van het kleinschalig besloten landschap, waaronder houtsingels en/of houtwallen.

De voor dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden.

BELEID

ARCHEOLOGISCH BELEID

Voor het plangebied is op de archeologische verwachtingskaart de zone langs de Zuiderzeestraatweg aangegeven met een 'Hoge Verwachting'. Dit houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkeling met een verstoringsoppervlak groter dan 120m² en doe dieper gaan dan 50cm beneden maaiveld archeologisch onderzoek verplicht is. Het zuidelijke deel van het perceel heeft een 'Middelhoge Verwachting'. Dit houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsoppervlak groter dan 500m² en die dieper gaan dan 50cm beneden maaiveld archeologisch onderzoek verplicht is. Indien binnen de ontwikkeling de plek van de exacte grens tussen de Hoge Verwachting en de Middelhoge Verwachting bekend moet zijn, wordt verzocht contact op te nemen met de gemeente Oldebroek.

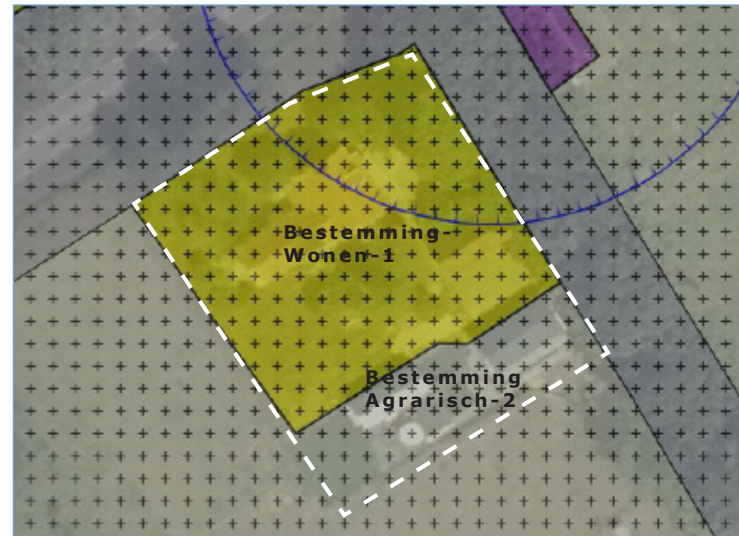
RANDVOORWAARDEN LOCATIE

De gemeente heeft in de brief aan de eigenaar het volgende laten weten. De gemeente vindt het van belang dat er een inrichtingsplan wordt opgesteld waarbij ondermeer aandacht wordt besteed aan de ontsluiting, verharding en groen. Daarbij wordt de volgende randvoorwaarden gesteld:

- Gebruik maken van inheemse erfbeplanting.
- Voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
- De erfindeling is belangrijk bij deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
- Het erfinrichtingsplan dient hier duidelijkheid over te geven.
- De zuidelijke gronden, met de bestemming 'Agrarisch-2' mogen niet worden gebruikt als tuin/erf.

AANKNOPINGSPUNTEN ONTWIKKELING LOCATIE

- Houtwallen/-singels moeten behouden en versterkt worden.
- Gebruik maken van inheemse erfbeplanting.



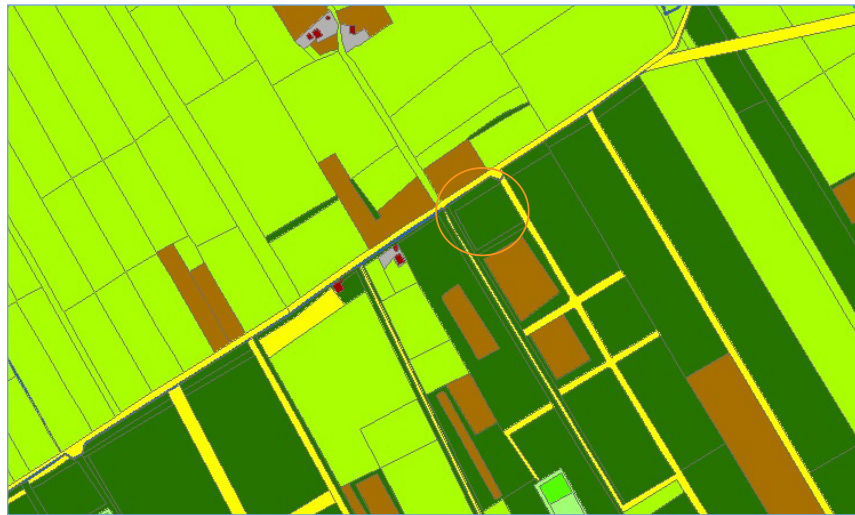
Uitsnede bestemmingsplan (wit omlijnd: plangebied)
bron: gemeente Oldebroek



Uitsnede archeologische beleidskaart

bron: gemeente Oldebroek

ANALYSE



Kaart 1811-1832

bron: Hisgis



Kaart 1861-1871

bron: Gelders Archief



Kaart 1929

bron: topotijdreis



Luchtfoto ca. 2019

bron: Provincie Gelderland

ANALYSE

LANDSCHAP

De locatie ligt van oorsprong in een kampenlandschap waarbij in de tweede ontginningsfase een strokenverkaveling is toegepast. In het verleden was er sprake van een besloten landschap door landschapselementen als houtwallen, singels en bospercelen. Dit is goed te zien op de historische kaartenreeks.

Op de kaart uit 1811- 1832 bestaat de locatie uit bos. De percelen in de omgeving zijn ingeplant met bomen (donkergroen). Ook bevinden zich bouwlanden (bruin) omringd met bomen en graslanden (lichtgroen).

Op de kaart uit 1861-1871 is de locatie nog steeds bebost. De bospercelen worden doorsneden door paden met laanbeplanting. Ook de percelen ten zuiden van de locatie, die ook in het bezit van dezelfde eigenaar, wordt doorsneden door een paden en (laan) beplanting.

De kaart uit 1929 laat de situatie zien vlak voor de bouw van de huidige woning.

De percelen zelf zijn in gebruik als gras/bouwland en worden nog steeds omgeven door opgaande laanbeplanting. Ook de Zuiderzeestraatweg wordt begeleid met laanbeplanting. In de omgeving is de opkomst van boomgaarden zichtbaar.

De luchtfoto uit ca. 2019 toont dat er veel bos en perceelsrandbeplanting is verdwenen.

Wel is er

Wat betreft de bebouwing langs de Zuiderzeestraatweg is lintbebouwing ontstaan die door de jaren heen verder is verdicht. Van oorsprong bestaat de bebouwing uit boerderijen die zijn georiënteerd op de weg met een erf daarachter of ernaast. De hoofdvolumes volgen met de noklijn de richting van de strokenverkaveling. Nabij de locatie is sprake van een meer onbebouwd deel van de Zuiderzeestraatweg.

Aanknopingspunten ontwikkeling locatie

- Het oorspronkelijke kampenlandschap kent van oorsprong een meer besloten landschap door landschapselementen als houtwallen, singels en bospercelen.
- Door de tweede ontginningsfase met een strokenverkaveling is er sprake van doorzichten naar het achterliggende landschap.



De strokenverkaveling is in het landschap goed zichtbaar.



Laanbeplanting langs de Nieuwe Dijk. Rechts is de locatie.

ANALYSE

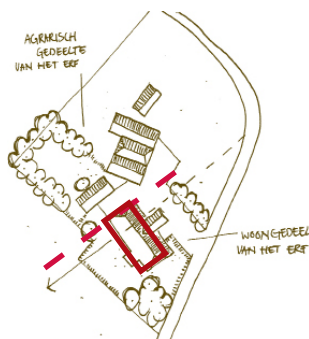
ERFPRINCIPES

Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap.

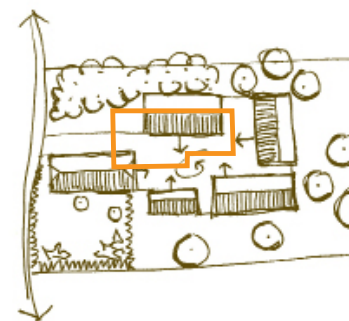
Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden en te versterken. Onderstaande erfprincipes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties, zodat het 'nieuwe' erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



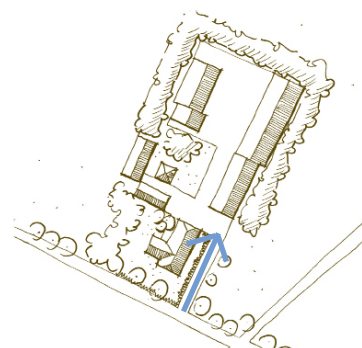
Het erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.



Er is een duidelijke hoofdentree.



Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.

ANALYSE

ERF EN GEBOUWEN

De huidige woning is gebouwd in 1921 en heeft een samengestelde massa met een bouwvolume haaks en een bouwvolume evenwijdig op de Zuiderzeestraatweg. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap en is afgedekt met een zadeldak (en deels met wolfseinden). Het gedeelte van de woning haaks op de weg kent een hogere nokhoogte dan het gedeelte van de woning evenwijdig aan de Straatweg. De woning wordt ontsloten vanaf een pad aan de Nieuwe Dijk. Aan de zuidzijde van de woning staat een tweetal bijgebouwen. De beide bijgebouwen hebben één bouwlaag met kap en een nokrichting evenwijdig aan de Zuiderzeestraatweg.

Het bijgebouw het dichtst bij de bestaande woning is een gemetseld bijgebouw en bestaat uit een bouwlaag met een forse kap. Het bijgebouw is gebouwd in 1994 en heeft een ingetogen kleurstelling.

Het meer zuidelijk gelegen bijgebouw is uit 1987 en bestaat uit hout opgetrokken gevels in een zwarte kleur. Het dak is afgedekt met (kunststof) golfplaten. In de zuidwesthoek van het perceel staat een stacaravan. Dit betreft een tijdelijke voorziening.

Het erf kent veel verharding en gras. Er staat veel uitheemse beplanting als hult en coniferen die de laatste tijd weinig onderhoud hebben gehad. Een aantal solitaire bomen, eiken, fruitbomen en noot (?) is karakteristiek. Het erf is niet omkaderd met haagbeplanting op de erfgrens. Aan de oostzijde staan een rij met rododendrons. Er zijn twee opritten die het erf ter hoogte van de bijgebouwen ontsluit. Recent is er een hekwerk geplaatst ter hoogte van de stacaravan.

Aanknopingspunten ontwikkeling locatie

- Aansluiten bij de erfprincipes (pagina 8).
- Meer erfbeplanting op de perceelsgrens.
- Meer structurerende erfbeplanting.
- Meer inheemse erfbeplanting.
- Behouden en aanvullen solitaire bomen en fruitbomen.



*De woning gezien vanaf de Zuiderzeestraatweg.
bron: Googlemaps*



Op het erf staan diverse bijgebouwen en schuren.



*Het erf kent weinig structurerende beplanting.
bron: Googlemaps*

ANALYSE

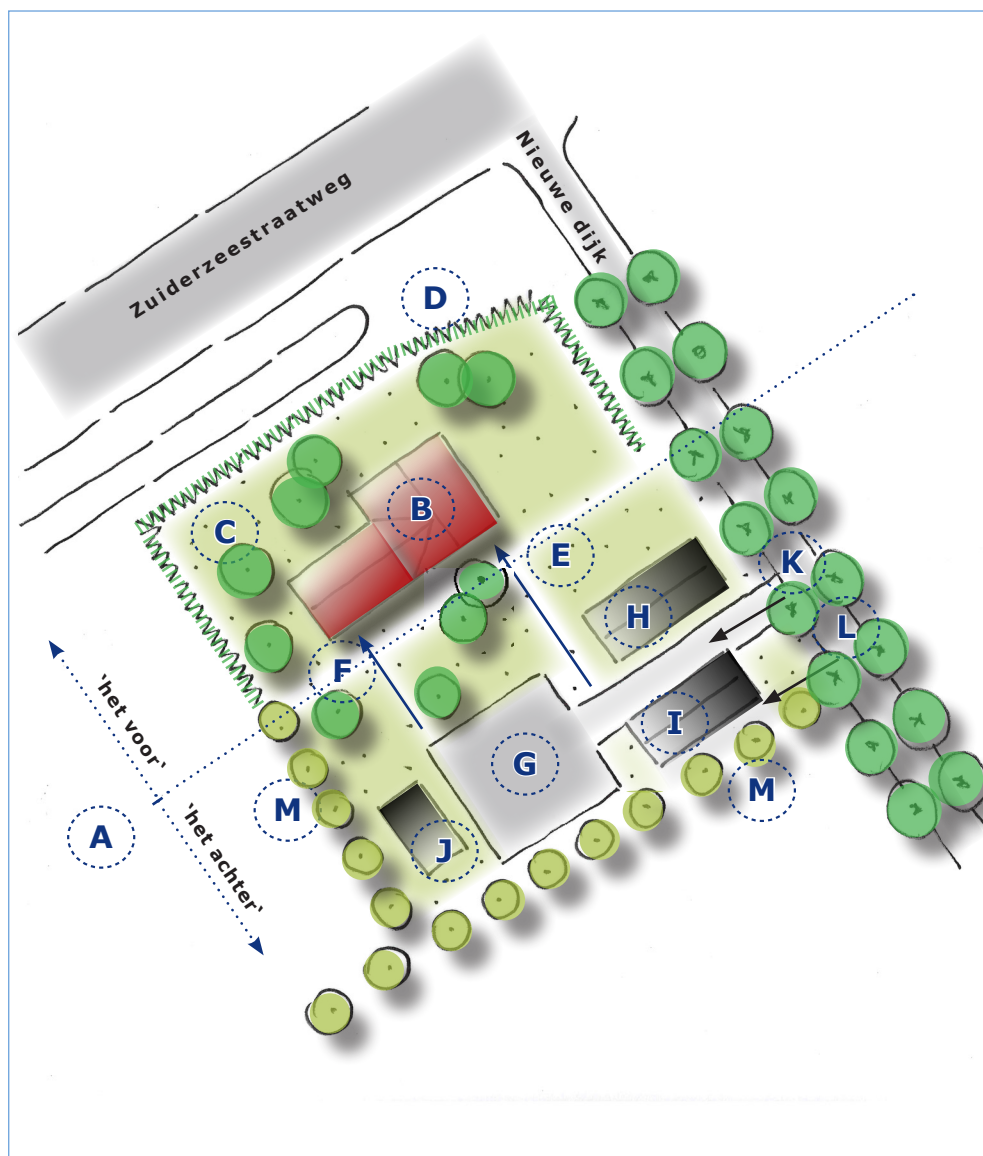


Luchtfoto huidige situatie met rood omlijnd het bebouwingsvlak en wit omlijnd de locatie.

Karakteristieken

- A. De huidige woning.
- B. Bijgebouw.
- C. Bijgebouw.
- D. Stacaravan. Tijdelijke voorziening.
- E. Pad naar bestaande woning, twee inritten bij bijgebouwen (witte pijl).
- F. De nieuwe dijk kent aan beide zijden waardevolle laanbeplanting (eiken).
- G. De Zuiderzeestraatweg. Het perceel wordt van de weg gescheiden door een sloot (blauwe pijl). Deze valt overigens buiten de locatie.
- H. Grasland. Hier is de overheersende kavelrichting van het landschap goed zichtbaar.
- I. Waardevolle elzensingel accentueert de kavelrichting van het landschap.
- J. Verspreid op het erf komen een aantal inheemse waardevolle (loof)bomen en fruitbomen voor.

Groene pijlen geven de overheersende kavelrichting aan. De richting van de gebouwen aan de Zuiderzeestraatweg sluit hierbij aan.



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

TOELICHTING

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 schets geeft een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk.

Veranderingen in het buitengebied moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het erf is voor de gemeente Oldebroek voorwaarde.

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A. Het erf wordt als een samenhangend geheel ontworpen, waarbij een denkbeeldige scheiding is tussen 'het voor' en 'het achter'. Deze oorspronkelijke scheiding tussen 'wonen' en 'werken' is terug te vinden in de positionering van de woning, de situering van de bijgebouwen en de erfinrichting. Het verschil in erfinrichting tussen 'het voor' en 'het achter' is onder andere in soberheid zichtbaar.

Op 'het voor':

- is sprake van een meer uitbundige erfinrichting dan 'het achter' en is plaats voor een siertuin, moestuin, boomgaardje, weide voor kleinvee en gras (intensief onderhouden). Siertuin, moestuin en boomgaardje zijn dikwijls omgeven met een streekeigen haagbeplanting.
- B. De bestaande woning wordt gesplitst. 'Het voor' wordt als één geheel ontworpen. De splitsing van de woning komt niet tot uiting in de inrichting van 'het voor'.
- C. Solitaire bomen geven diepte aan het perceel. Naast de aanwezige karakteristieke bomen zullen er nieuwe streekeigen bomen worden aangeplant.
- D. 'Het voor' wordt omgeven met een lage streekeigen haag.
- E. De woning Zuiderzeestraat 439a wordt met een pad vanaf het gezamenlijke erf ontsloten.

- F. Zuiderzeestraatweg 439 wordt met een pad vanaf het gezamenlijke erf ontsloten. De bestrating voor de paden bestaat uit halfverharding of grind.

Op 'het achter':

is sprake van een meer sobere inrichting dan 'het voor'. Er is halfverharding, gras (extensief onderhouden) en er staan solitaire bomen. Solitaire bomen geven diepte aan het perceel.

- G. De bebouwing is gesitueerd rondom een gezamenlijk in te richten erf.
H. Bestaand bijgebouw.
I. Bestaand bijgebouw (o.a. parkeren).
J. Nieuw te bouwen ondergeschikt bijgebouw voor woning Zuiderzeestraatweg 439.
K. De inrit naar het gezamenlijke erf.
L. Evt. inrit naar bijgebouw voor parkeren (I).
M. Op de erfgrans staat streekeigen beplanting (elzen, knotwilgen).

STREEKEIGEN BEPLANTING

De locatie ligt van oorsprong in een kampenlandschap. In de tweede ontginningsfase heeft er een strokenverkaveling plaatsgevonden. De streekeigen beplanting op de locatie sluit aan bij het oorspronkelijke kampenlandschap:

- Heggen of hagen komen voor rondom de voortuin, moestuin en boomgaard.
- Rondom de voortuin gaat de voorkeur uit naar meidoorn, beuk of haagbeuk.
- In dit landschapstype zijn boomgaardjes een waardevolle aanvulling. Denk daarbij aan een handappel, moesappel, stoofpeer, handpeer pruim en kers.
- Op het erf staan vaak solitaire boom, zoals een walnoot, zomereik, wintereik, tamme kastanje, paardenkastanje, groene beuk of linde.
- Houtsingels op 'het achter' langs de zuid- en westzijde en in aansluiting op beplantingsplan Nieuwe Dijk 5 (zie bijlage).
- De houtsingels bestaan uit zomereik, els, es en/of (knotwilgen). Soorten die ook veel in een houtsingel voorkomen zijn meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, gelderse roos, inheemse vogelkers, vuilboom, hazelaar, lijsterbes.

LITERATUUR EN BRONNEN

LITERATUUR

Provincie Gelderland, Omgevingsverordening Gelderland, december 2018.

BRO, Omgevingsvisie Oldebroek, december 2018.

Tauw, Landschapsontwikkelingsplan Oldebroek, 2006.

Gemeente Oldebroek, brief randvoorwaarden locatie, november 2019.

Gemeente Oldebroek, Bestemmingsplan buitengebied, 2017.

Gemeente Oldebroek, Archeologische beleidskaart, 2017.

WEBSITES (DECEMBER 2020)

Dotkadata

Gelderland.maps.arcgis.com

HISGIS.nl

Kadaster.nl

Perceelloep.nl

Ruimtelijkeplannen.nl

Topotijdreis.nl

Vastgoedloep.nl

Welstandsnotas.nl/oldebroek

AFKORTINGEN

GA = Gelders Archief



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