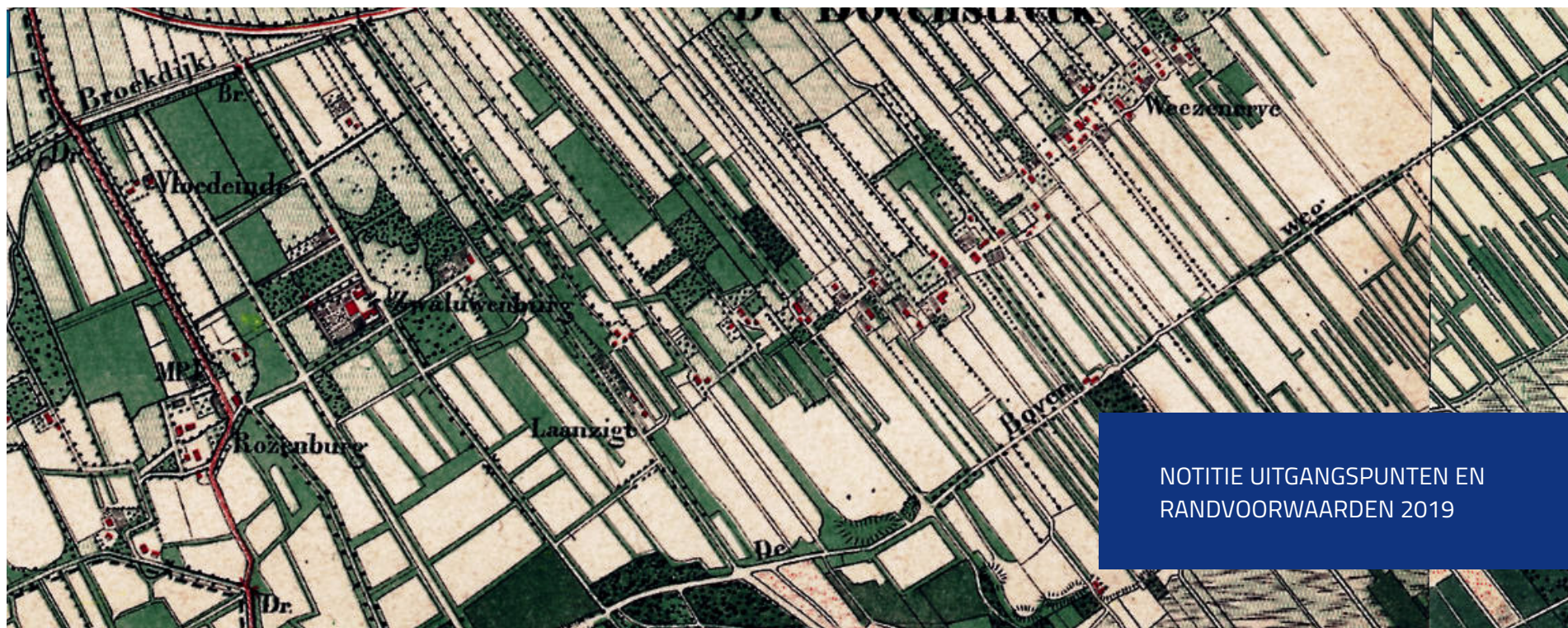


ADVIES
LAANZICHTSWEG 8 OLDEBROEK
GEMEENTE OLDEBROEK



NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN
RANDVOORWAARDEN 2019

ADVIES

LAANZICHTSWEG 8 OLDEBROEK

GEMEENTE OLDEBROEK

COLOFON

Initiatiefnemer	Familie Smit
Contactpersoon	Jan Willem van Hoorn gemeente Oldebroek
Datum advies	Advies 23 november 2019
Gelders Genootschap	026 4421742
Ervenconsulent	Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2019

INLEIDING

Aan de Laanzichtsweg 8 in Oldebroek ligt een agrarisch erf met een grote boerderij en diverse schuren. Naast de boerderij is een tweede woning gerealiseerd in een oude schuur/bakhuis. De bewoners zijn voornemens deze tweede woning te slopen en te herbouwen.

Op het erf staan nog enkele schuren, ook zijn er al schuren gesloopt. Ook de andere vrijkomende agrarische bebouwing zal worden gesloopt. De grote kapschuur achter de boerderij blijft als bijgebouw bij de boerderij behouden. Bij de inrichting van het erf moet rekening worden gehouden met de agrarische buurman. De afstand van de tweede woning tot het agrarische erf mag niet kleiner worden.

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.

■ 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.

■ CULTUURHISTORISCHE ANALYSE 2017

De Bovenstraatweg is een waardevol nederzettingensensemble. De oude agrarische bebouwing is hier geconcentreerd op een zandrug, op de overgang van hoog (Veluwe) naar laag (veen). Het erf grenst aan de rijksbeschermde buitenplaats De Zwaluwenburg (gemeente Elburg).

■ RUIMTELIJKE KWALITEIT

Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied geldt de welstandnota. Daarbij is een beeldkwaliteitsplan verplicht. Een bouwplan in dit kader moet worden voorgelegd aan de welstandsc commissie. 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 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.

■ GROENE WIGGEN EN GO

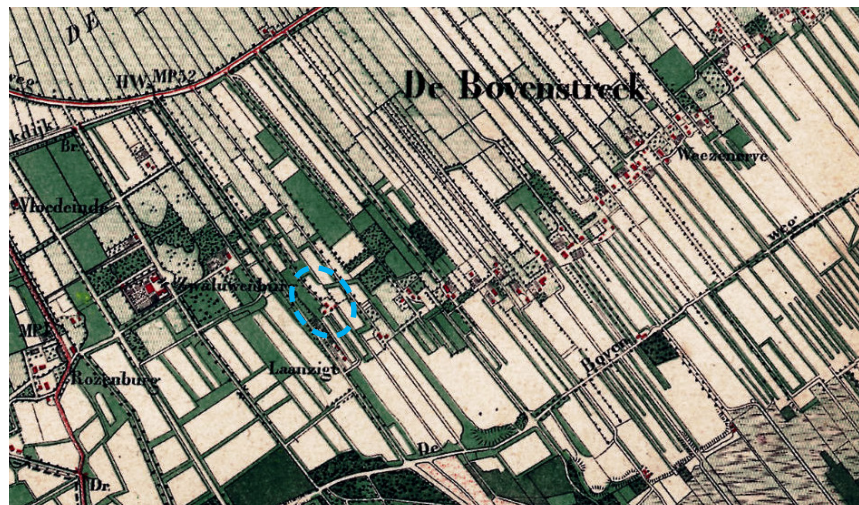
De locatie grenst aan de groene wig en Groene Ontwikkelingszone van de landgoederen Zwaluwenburg en Schouwenburg. Binnen deze wig wordt ingezet op ontstening. Met versterking van bestaande structuren en groene erven wordt deze ecologische verbindingszone versterkt.

■ BESTEMMINGSPLAN

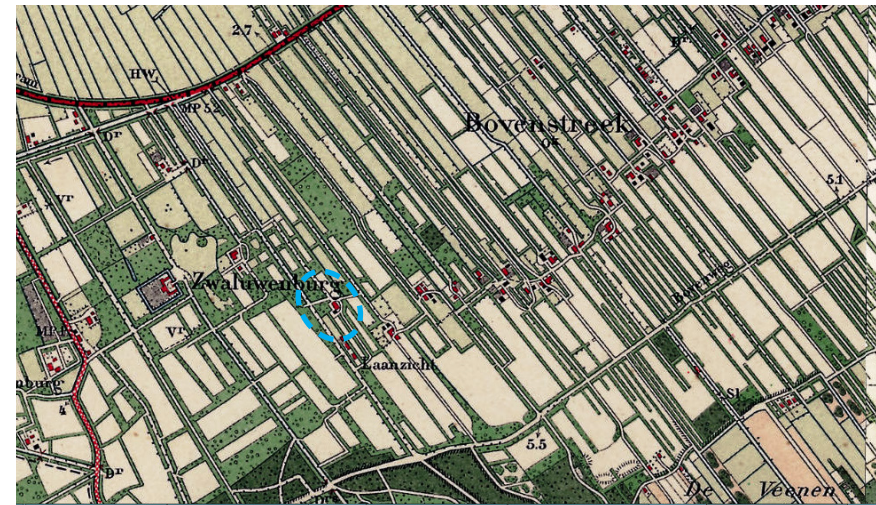
De locatie heeft de bestemming 'agrarisch-6' (niet volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf) met twee bedrijfswoningen. De aangrenzende agrarische buurman de bestemming 'agrarisch-5', een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. Verder moet rekening worden gehouden met de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar'



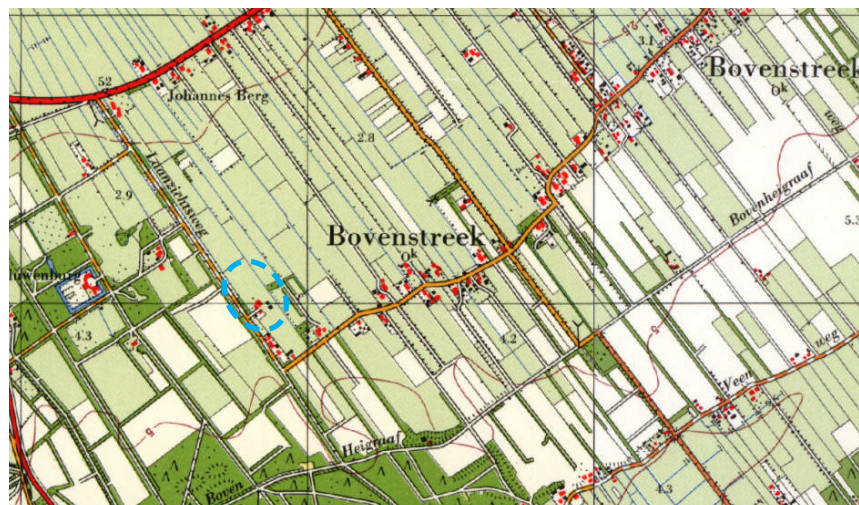
ANALYSE



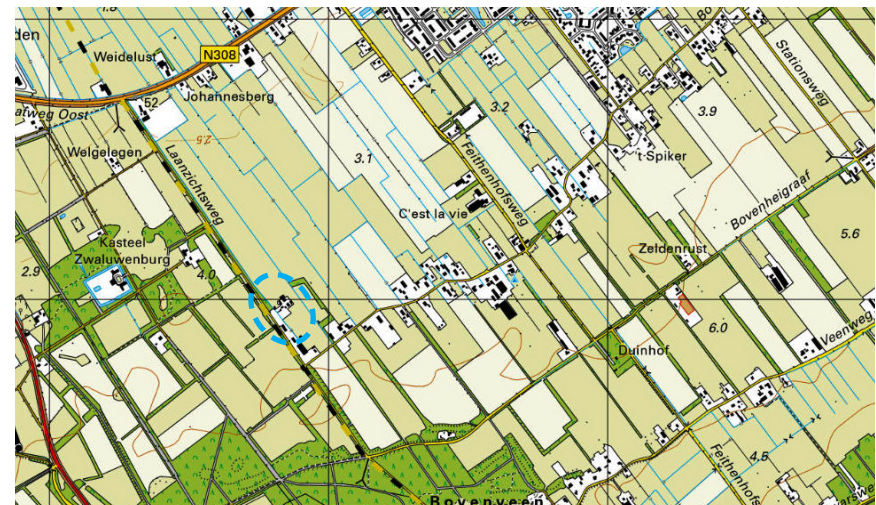
Kaart landschap 1880



Kaart landschap 1930.



Kaart landschap 1970



Kaart landschap 2018

ANALYSE

LANDSCHAP

De Bovenstreek is een oude agrarische nederzetting op een zandrug. Deze erven waren lange tijd ontsloten met lange lanen vanaf de Zuiderzeestraatweg en de Bovenheigraaf. Nu zijn de erven verbonden met elkaar via de Bovenstraatweg en zijn de meeste lanen verdwenen. De Laanzichtsweg bestaat nog steeds als laan met forse laanbeplanting van beuken. Ook Laanzichtsweg 8 had een eigen laan richting de Zuiderzeestraatweg en de Bovenheigraaf. Deze zijn nu niet meer zichtbaar in het landschap.

De locatie ligt in het veenontginningslandschap wat zich kenmerkt door de lange smalle stroken, zogenaamde slagenlandschap. Het was van oorsprong een kleinschalig gebied met kavelgrensbeplanting en laanbeplanting langs de lange zijde van de smalle kavels. De meeste kavelgrensbeplanting is verdwenen. Enkele restanten staan nog nabij de boerderij. Nu is het een klein open agrarisch gebiedje met een nog herkenbaar slotenpatroon.



Uitzicht vanaf de locatie naar het noorden met de forse laanbeplanting van beuken langs de Laanzichtsweg en het open weide gebied richting de Zuiderzeestraatweg.

ANALYSE



Luchtfoto huidige situatie.

Karakteristieken

- A. De forse boerderij is georiënteerd op het noordoosten. Hoewel het een oud erf is gaat het om een recente boerderij die is herbouwd na een brand van de oude boerderij. De boerderij heeft wel de kenmerkende hoofdvorm en indeling van voorhuis en achterhuis.
 - B. Familie Smit woont in de oude schuur/bakhuisje naast de boerderij. Deze woning wordt gesloopt en herbouwd.
 - C. De grote kapschuur achter de boerderij blijft behouden als bijgebouw voor de boerderij.
 - D. De overige oude schuren worden gesloopt.
 - E. Het erf wordt ontsloten via de Laanzichtsweg.
 - F. Aan de achterzijde ligt een paardenrijbak en weiland die in gebruik is en in eigendom is bij de zuidelijk gelegen buurman. Het ligt nu nog binnen het bouwblok van Laanzichtsweg 8.
 - G. Schuur van het naastgelegen agrarische bedrijf.
- Groene pijlen:** laten de overheersende kavelrichting van de veenontginning. De richting van de gebouwen sluit daarop aan.
- Rood kader:** het bouwvlak van Laanzichtsweg 8. Een deel is verpacht aan de agrarische buurman.

ANALYSE

ERF EN GEBOUWEN

Laanzichtsweg 8 in een oud erf dat al zichtbaar is op oude kaarten. De boerderij is echter vrij recent en herbouwd na een brand. De ouderdom van het erf is wel te herkennen aan de oude schuren en hooibergen. Ook de tweede woning zit nu in een oude karakteristieke schuur/bakhuis maar is ongeschikt als duurzame woning. De boerderij staat evenwijdig aan de Laanzichtsweg en heeft een klassieke indeling van boerderij met schuren aan het erf en toegangsweg bij het achterhuis. De tweede woning staat evenwijdig aan de boerderij, tussen de boerderij en de Laanzichtsweg. De schuren op het achtererf staan dicht bij elkaar. De toegang tussen de schuren is smal.

Het erf grenst direct aan het naastgelegen agrarische bedrijf.

Erfbeplanting ontbreekt bijna geheel op het erf. Het agrarisch gebruik loopt bijna tot aan de bebouwing. Het groene decor wordt gevormd door de laanbeplanting langs de Laanzichtsweg.

AANKNOPINGSPUNTEN ONTWIKKELING ERF

- Weinig erfbeplanting.
- Nieuwe boerderij met karakteristieke indeling in voor en achter en met forse gesloten kap.
- Compact erf.
- Rekening houden met naastgelegen erf en paardenrijkbak.
- Oververheersende richting slagenlandschap.



De schuur van het naastgelegen erf grenst aan de locatie.



De smalle toegang tussen de schuren richting de Laanzichtsweg.



De kapschuur blijft behouden als bijgebouw bij de boerderij.



De tweede woning in de oude schuur.



Het achterhuis van de herbouwde boerderij.



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A.** De bestaande boerderij op het erf.
- B.** De bestaande kapschuur op het achtererf blijft behouden als bijgebouw bij de boerderij.
- C.** Het nieuwe woonhuis komt ongeveer op de plek van de oude woning. De afstand tot de agrarische buurman wordt in ieder geval niet kleiner. De woning heeft een enkelvoudige hoofdvorm, één bouwlaag met zadeldak met een eenvoudige uitstraling en zorgvuldige detaillering. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en gedempte kleuren. De woning vormt een ensemble met de boerderij waarbij de boerderij het hoofdgebouw is. Een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm is mogelijk. Door een goede oriëntatie van de leefruimten kan privacy worden gecreëerd.
- D.** Het bijgebouw voor de nieuwe woning komt aan de gezamenlijke inrit van het erf. Alle gebouwen vormen zo één ensemble. Het bijgebouw heeft ook een kap en een eenvoudige uitstraling.
- E.** De boerderij en de nieuwe woning worden ontsloten via de bestaande inrit. Parkeren vindt plaats op het erf. Verharding wordt tot het hoogstnodige beperkt.
- F.** Het woonerf krijgt weer een duidelijke landschappelijke grens van streekeigen beplanting.
- G.** Aan de voorzijde komt een lage haag, beschermd tegen het vee met simpel prikkeldraad en paal. Een haag benadrukt de voorzijde en representatieve woonzijde van het erf.
- H.** Een boomgaard tussen de woning en de weg geeft de nieuwe bebouwing privacy. Boomgaarden zijn karakteristieke elementen op een boerenerf en versterkt de landschappelijke en ecologische waarde van het erf.
- I.** Tussen de paardenrijbaak en het erf komt een stevige groenstrook van streekeigen beplanting zodat er geen overlast is van stof en geluid. Ook krijgt het erf zo een eigen groen decor.

ADVIES

Veranderingen op het erf moeten 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

De nieuwe woning komt op de plek van de huidige woning. Zo wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen agrarische erf. Het erf had weinig erfbeplanting, met streekeigen beplanting wordt het erf opnieuw weer ingekaderd met een groene plint zodat het erf zich weer duidelijk onderscheidt van het omliggende agrarische gronden en er ruimte is voor tuinen.

De gebouwen, woningen en bijgebouwen vormen samen één ensemble doordat ze aan een gezamenlijk erf en inrit staan. De boerderij is door haar forse volume en positie op het erf duidelijk het hoofdgebouw. Dit wordt extra benadrukt door de hagen.

STREEKEIGEN BEPLANTING

- Hagen: haagbeuk, beuk, veldesdoorn.
- Solitaire bomen langs perceelsgrens: elzen.
- Struweelhaag tussen erf en paardenbak: bomen zoals eik, els, en berk en struiken zoals hazelaar, veldesdoorn, krent, kornoelje.
- Solitaire boom bij het voorhuis boerderij: walnoot.
- Boomgaard: hoogstam fruitbomen zoals appel, peer, pruim en noot.

INSPIRATIEBEELDEN



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



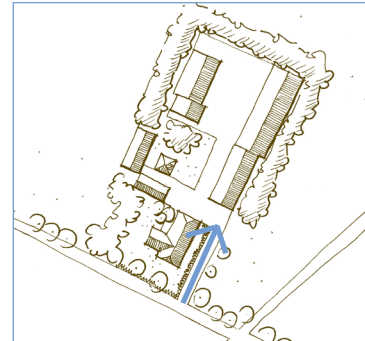
Streekeigen erfbeplanting.

BIJLAGE: Erfprincipes

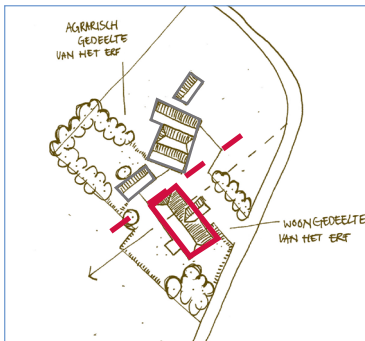
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



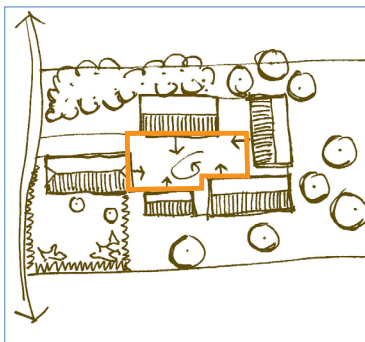
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.



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