

Erftransformatie
Zuiderzeestraatweg 407
Oldebroek

25-05-2022

Versie 4

INHOUD

INLEIDING

ANALYSE

HUIDIGE SITUATIE

VISIE EN UITGANGSPUNTEN

SCHETSONTWERP

3D-BEELDEN

BIJLAGE (1) HUIDIGE SITUATIE A3 1:1000

BIJLAGE (2) SCHETSONTWERP A3 1:1000

PROJECT

2019-020

BETREFT

Erftransformatie, Zuiderzeestraatweg 407, Oldebroek

DATUM

25-05-2022

INLEIDING

Op de locatie aan de Zuiderzeestraatweg 407 bevindt zich een voormalige pluimveehouderij. De eigenaar wil gebruik maken van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Oldebroek en de bestemming Wonen-2. Zij is voornemens de schuren te slopen en daarvoor woningen terug te bouwen. De gemeente Oldebroek wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Op de locatie staat veel bebouwing, die bestaat uit een boerderij, die gesplitst is voor bewoning van de ouders, een carport, een kleine oude schuur, twee tuinhuisjes en diverse aan elkaar gebouwde oude kippenschuren. De kippenschuren zijn niet meer in gebruik. Een aantal wordt gebruikt voor opslag van caravans. Uiteindelijk zal er meer dan 1000 m² bebouwing worden gesloopt waarbij ook meer dan 1000 m² asbesthoudende dakplaten van de kippenschuren worden verwijderd. De boerderij blijft staan, daarnaast wenst de familie de kleine schuur te vergroten t.b.v. het agrarisch hobbymatig gebruik.

In dit rapport wordt u gepresenteerd hoe de nieuw te bouwen woningen landschappelijk goed worden ingepast, en hoe we de sterke punten van het landschap benutten en versterken. Verder worden er adviezen gegeven voor wat betreft de beplanting en de toepassing daarvan.



ANALYSE LANDSCHAP



Het plangebied bevindt zich in het slagenland-schap. Het slagenlandschap is ontstaan doordat de wind het zand opstuwde tot lange dekzandruggen. Hoewel de locatie in het slagenlandschap ligt, is het een droog gebied met weinig sloten. Er staan met name eiken op de erfgronden. Deze worden ook gebruikt als laanbeplanting.

Verder ligt de planlocatie aan een belangrijke doorgaande weg tussen Wezep en Oldebroek. De locatie ligt niet in of nabij de ecologische hoofd-structuur. Vanuit het welstandsbeleid wordt de Zuiderzeestraatweg als hoofdstructuur gezien van de gemeente Oldebroek en valt daarom onder het hoogste welstandsniveau gericht op het behouden van het kleinschalige en afwisselende beeld van de Zuiderzeestraatweg. Daarnaast ligt de locatie in het Nationaal Landschap. Dit houdt in dat landschap-pelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt dienen te worden.

ANALYSE HISTORIE



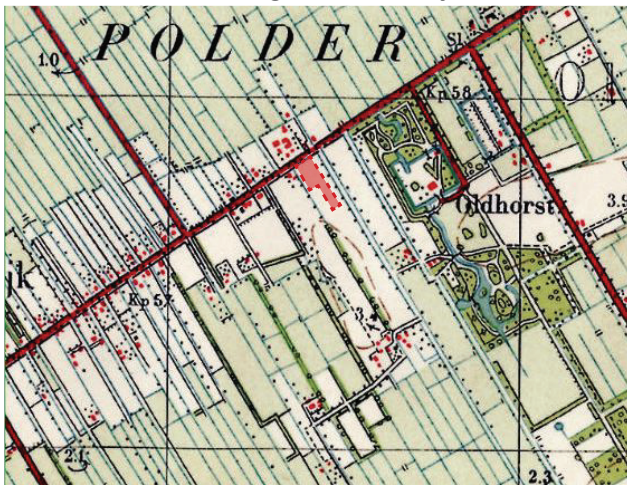
1815: Contouren van grote akkers zijn zichtbaar.



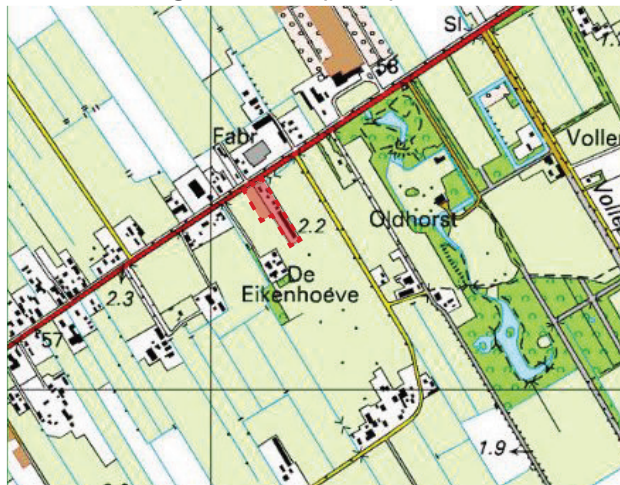
1850: Het slagenlandschap in optima forma.



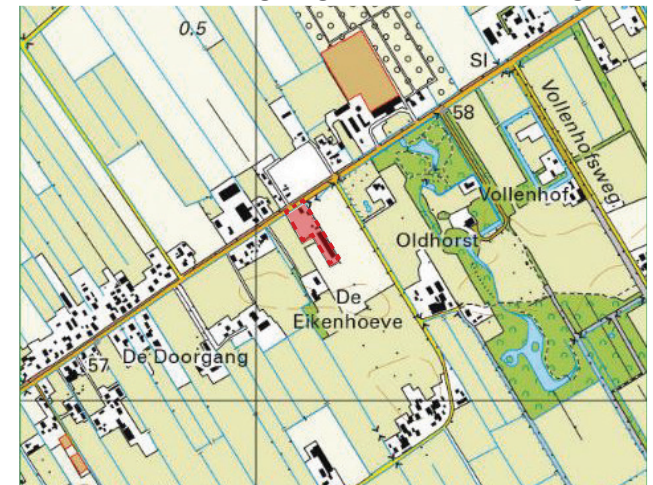
1900: Lintbebouwing langs Zuiderzeestraatweg.



1950: Bebouwing en infrastructuur nemen toe.



2000: Mate van verkaveling neemt af.



2019: Bebouwing is toegenomen t.o.v. 2000.

ANALYSE BELEID

Functieveranderingsbeleid

Het beleid voor functieverandering is verwoord in het Streekplan van de provincie Gelderland uit 2005. Dit functieverandering beleid komt erop neer dat na sloop van bebouwing 50% voor andere functies mag worden teruggebouwd.

Hierin is aangegeven dat functieverandering moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017, deel 2.

Aantal woningen / woongebouwen / wooneenheden

Uitgangspunt van zowel de provincie als de regionale uitwerking is één bestaand woongebouw waarin meerdere wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Het principeverzoek gaat uit van nieuwbouw in de middel dure klasse.

Op basis van het schema kan beoordeeld worden hoeveel woningen/wooneenheden er per perceel mogen worden teruggebouwd. Voor de Zuiderzeestraatweg 407 geldt dat bij sloop tussen de 1001 en 2000 m² er één vrijstaande woning met 1 in bestaande woning of een 2[^]1 kap in 1 nieuw gebouw. Hierbij is het aantal woongebouwen maximaal twee. De initiatiefnemers zijn bereid om de bestaande zelfstandige woningen om te zetten in één woning met inwoning. Doordat de splitsing van de twee wooneenheden ingetrokken wordt, ontstaat er de mogelijkheid een vrijstaande woning bouwen

die voorkomt uit bestemming 'Wonen 2'. Daarnaast zijn ze bereid twee-onder-één kap woningen te bouwen met een inhoud van 500 m³ per woning en gezamenlijk maximaal 100 m² aan bijgebouwen. De bijgebouwen zullen inpandig verwerkt worden. Daarnaast komt er 50 m² vervangende bergruimte vrij door het slopen van de paardenschuur en de carport. Deze wordt bij de bestaande schuur naast de woning aangetrokken.

Nationaal en Provinciaal beleid landschap en ruimtelijke kwaliteit

De gemeente hecht groot belang aan het karakteristieke bebouwingsbeeld langs de Zuiderzeestraatweg. Tussen de bebouwing, door is doorzicht naar het landschap belangrijk. Daarom wil men geen verdere verdichting van de bebouwing langs deze weg. Er wordt ingezet op verbeteren van de landschappelijke kwaliteit door herstel van houtsingels, essen en erfbeplanting, waardoor ook toename van de leesbaarheid ontstaat. De locatie ligt in provinciaal waardevol landschap en in Nationaal Landschap. Dit houdt in dat landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden.

Aantal m ² te slopen:	Maximale woningcompensatie
700m ² - 1000 m ²	1 vrijstaand
1001 m ² - 2000 m ²	- 1 vrijstaand plus 1 in bestaande woning of
	- 2 [^] 1 kap (in 1 nieuw gebouw)
>2001	2 vrijstaand

ANALYSE BELEID

Oosterwolde Oldebroek en nationaal landschap Veluwe.

Het gebied is aangewezen vanwege de bijzondere gradiënt van de open polders aan de voormalige Zuiderzee naar het hoger gelegen Veluwe massief. Rondom de locatie is de slagenverkaveling kenmerkend en moet worden voorkomen dat de lintbebouwing aan de Zuiderzeestraatweg dicht groeit. Vanuit het welstandsbeleid wordt de Zuiderzeestraatweg als hoofdstructuur gezien van de gemeente Oldebroek en valt daarom onder het hoogste welstandsniveau gericht op het behouden van het kleinschalige en afwisselende beeld van de Zuiderzeestraatweg.

In de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen' is het gebied Oosterwolde-Oldebroek aangemerkt als waardevol landschap. De locatie ligt aan de rand van de ecologische hoofdstructuur (EHS) die in dit gebied voornamelijk de bossen van de Veluwe beslaat. Dit heeft geen invloed op de locatie. Wel bevindt het gebied zich in het Nationaal Landschap. Meer streekeigen beplanning van het erf kan wel bijdragen aan een hogere ecologische kwaliteit van de omgeving.

Gemeentelijk beleid landschap en ruimtelijke kwaliteit

Vanuit het gemeentelijk beleid moet rekening worden gehouden met het landschapsontwikkelingsplan voor de gemeente Oldebroek en het beleid voor de zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen (2011) bieden daarvoor de kaders. Groene wiggen en zoekzones landschappelijke versterking zijn gericht op het voorkomen van het aan elkaar groeien van dorpen en het veiligstellen van nog gave randen. Met een landschappelijke en ecologische inrichting worden ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen gegaan en ontstening gestimuleerd. In het gebiedsplan wordt aangegeven dat de kernkwaliteit Boven Broek is gelegen in de cultuurhistorische en belevingswaarde van het landschap. De oorspronkelijke samenhang tussen landschap en bebouwing is niet meer duidelijk herkenbaar door rode ontwikkelingen en doordat deze ontwikkelingen niet altijd landschappelijk goed zijn ingepast.

Belangrijk toetsingskader is de Structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017, deel 2. Deze maakt de voorgestelde ontwikkeling mogelijk.

Belangrijkste spelregels:

- Versterken mozaïek van erven, open ruimtes en groene structuren achter de linten.
- Bestaande erven als basis gebruiken.
- Leesbaarheid landschap vergroten: contrast versterken tussen landschapstypen.
- Behoud open ruimte tussen bebouwing
- Routenetwerken ontwikkelen langs groen structuren.
- Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2006)
- In de visie van het LOP maakt Boven Broek deel uit van het Middengebied. De Zuiderzeestraatweg en de vernieuwde Hogen brinkweg zijn belangrijke historische wegen, waar extra aandacht voor wordt gevraagd.
- Bestemmingsplan Buitengebied (2007)
- Agrarisch gebied met natuur en landschapswaarden. Het handhaven van het bestaande agrarische en landelijke karakter.
- De welstandsnota (2014) is gericht op handhaving van de bestaande karakteristieken van dit gebied. De locatie valt onder welstandsniveau 1 (zwarte toetsing).
- Historische Gebiedsbeschrijving (1992) - ruimtelijke karakteristiek gemeente Oldebroek. Hierin wordt de Zuiderzeestraatweg beschreven bij de oudste routes in het gebied.

ANALYSE BELEID

Conclusies beleid Boven Broek

Het buurtschap Boven Broek en omgeving is een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebied. Er is ruimte voor ontwikkeling wanneer er zorgvuldig wordt omgegaan met de kernkwaliteiten van het gebied en de ontwikkeling bijdraagt aan het behouden en het versterken van deze kwaliteiten.

Aanknopingspunten voor de locatie Zuiderzeestraatweg 407:

- Behouden en versterken van uitzichten op het open slagenlandschap.
- Oude kavelgrenzen met hagen en bomen versterken
- Cultuurhistorische waarde van de Zuiderzeestraatweg als oude hoofdroute.
- Bestaande groene ruimten openhouden. Mozaïek van open en gesloten ruimten versterken.
- Kwaliteiten bestaande erven als uitgangspunten.
- Voorwaarden Nationaal Landschap gebruiken



HUIDIGE SITUATIE

De huidige situatie van het perceel bestaat uit een gespliste woonboerderij met diverse bijgebouwen, zoals een carport, kleine schuur, twee tuinhuisen en aan elkaar gebouwde kippenschuren. Het huidige erf heeft voornamelijk een agrarische functie. Verder zijn de landschappelijke kenmerken nog deels aanwezig. Dat is te zien aan de knotbomen en de aanwezigheid van water.



De tekening van de huidige situatie is op schaal bijgevoegd. (1)

HUIDIGE SITUATIE



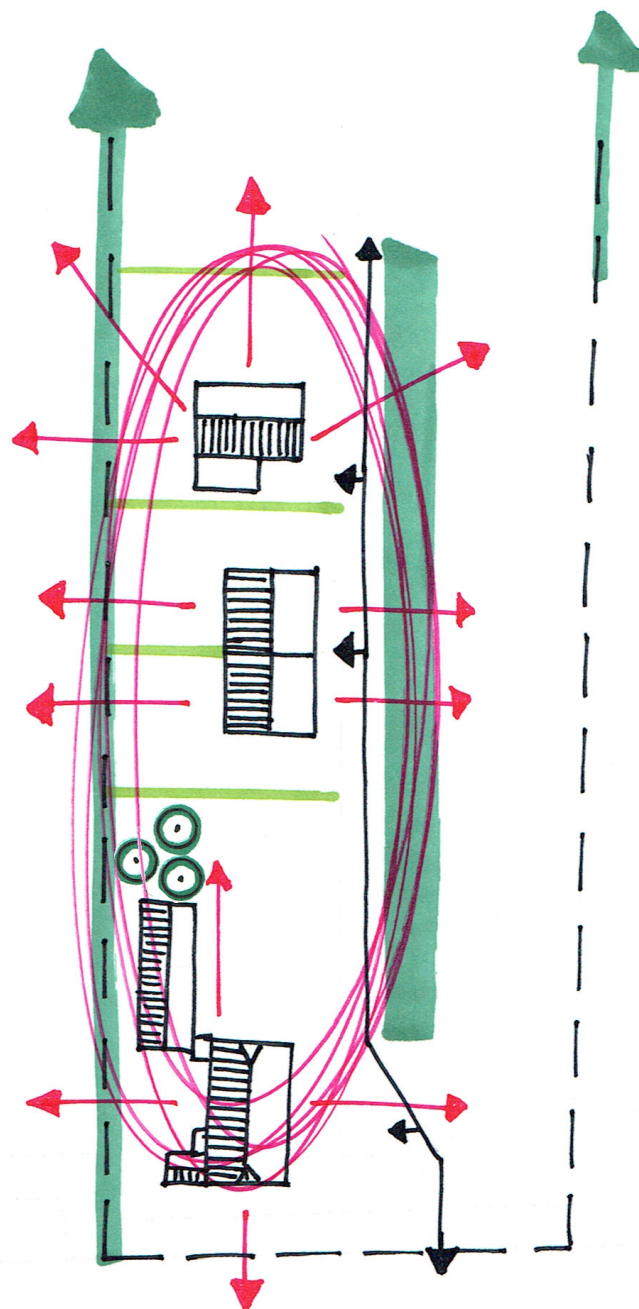
VISIE EN UITGANGSPUNTEN

Het plangebied dient een open en rechtlijnige structuur te hebben, waarbij de nieuw te bouwen woningen landschappelijk goed worden ingepast. De bestaande woning vormt de hoofdwoning. De overige woningen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdwoning.

Een groene inrichting van het erf is van groot belang. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de verschillende bouwstenen van het slagenland-schap: elzensingels, knotbomen, hagen en solitaire bomen. Door middel van beplanting dient de struc-tuur van het slagenlandschap versterkt te worden. Dit betekent dat de houtstructuren met de verkave-ling mee moeten worden aangeplant.

Verder wordt het erf deels ingepakt met landschap-
pelijke beplanting, waarbij er zichtlijnen naar het
omliggende landschap behouden blijven. Ook wordt
hiermee aangesloten op bestaande groenstructuren
in de omgeving.

Daarnaast wordt het erf met de verschillende woningen ontsloten door één entree.

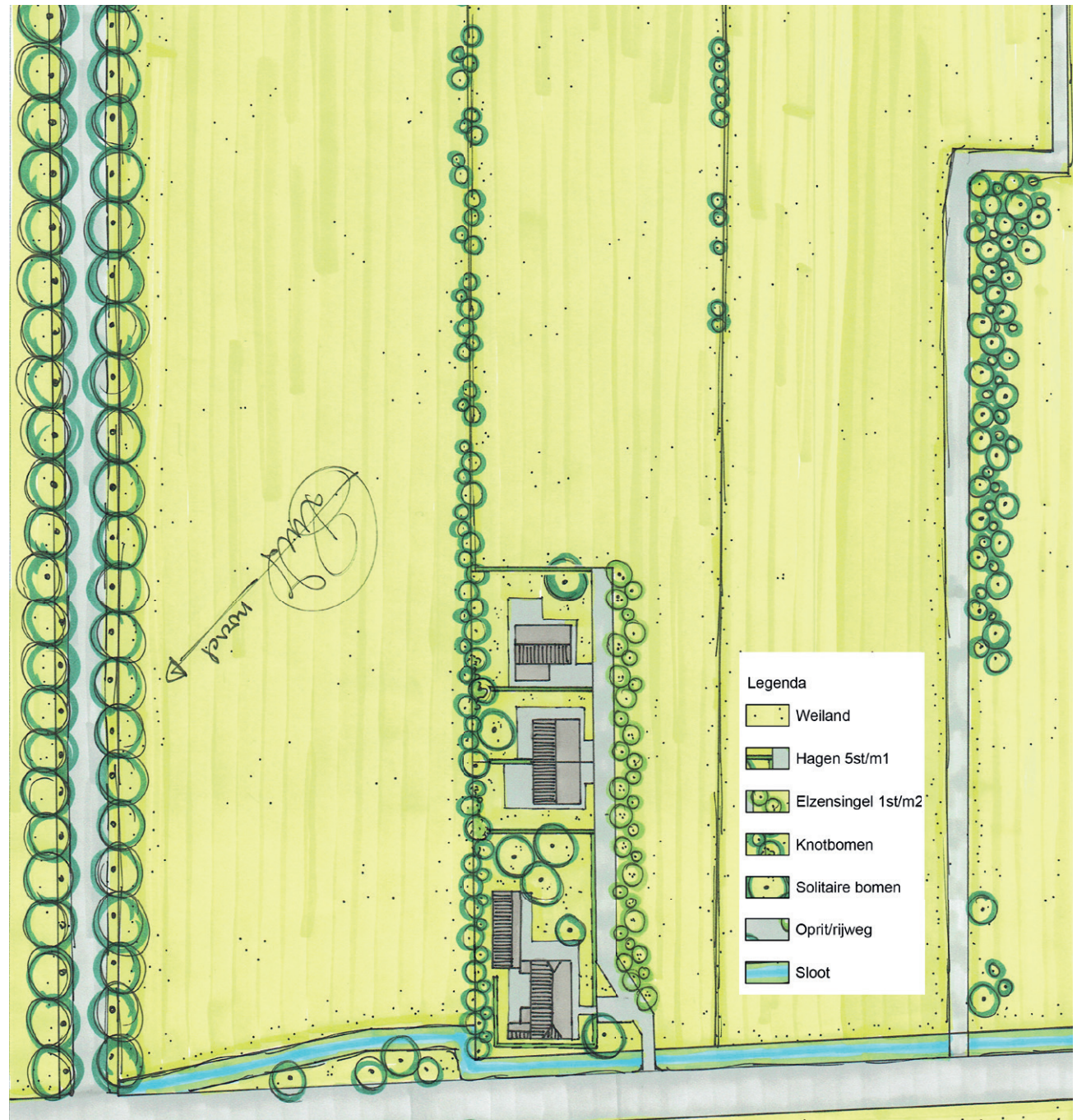


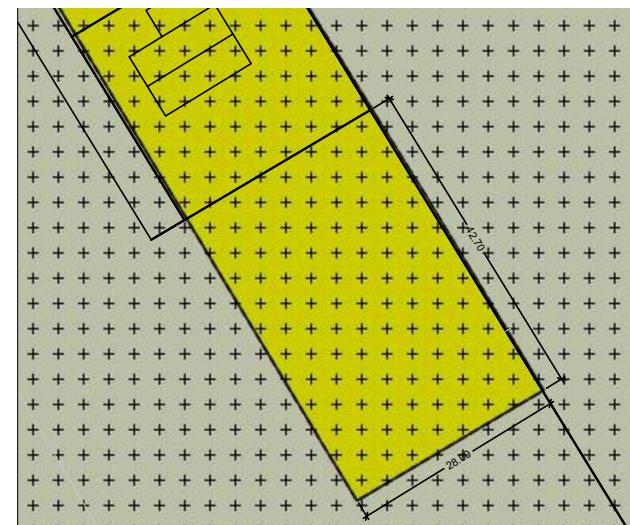
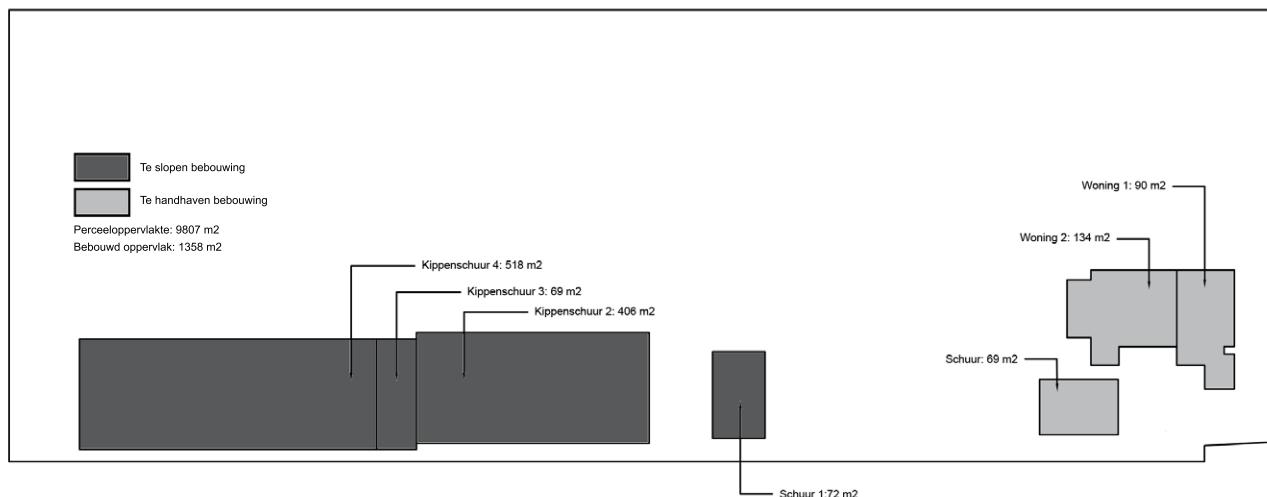
SCHETSONTWERP

Er zijn drie nieuwe woningen toegevoegd, waarvan één twee-onder-een kap. De twee-onder-één kap komt voort uit het functieveranderings beleid van de gemeente Oldebroek. Daarnaast wordt een vrijstaande woning toegevoegd. Deze komt voort uit de bestemming 'wonen-2'. Verder wordt de bestaande schuur uitgebreid met 50m². Door de woningen dicht bij elkaar te plaatsen ontstaat een bouwvlakverkleining, wat het landschap ten goede komt. Meer over de bouwvlakverkleining vindt u verder in het rapport. Verder worden de woningen ingepast aan weerszijden door opgaande beplanting. Deze bestaat aan de noord-oostzijde uit deels bestaande knotwilgen en elzen. Aan de zuid-west-zijde wordt een elzensingel toegevoegd. Deze versterkt de landschapsstructuur waarmee aan de voorwaarden van het Nationaal Landchap wordt voldaan. Verder is er één duidelijke hoofdentree, welke overgaat in de oprit richting de woningen. Ook agrarische voertuigen kunnen op deze manier bij achterliggende gronden komen. De monumentale bomen op het achtererf blijven gehandhaafd.

Het schetsontwerp is op de juiste schaal bijgevoegd. (2)

Huidige situatie		Nieuwe situatie	
Onderdeel erf	Opp. (m ²)	Onderdeel erf	Opp. (m ²)
Woning 1	90	Hoofdwoning	224
Woning 2	134	Schuur	119
Schuur/berging	69	Twee-onder-één kap	220
Schuur 1 (VAB)	72	Vrijstaande woning	117
Oude kippenschuur 2 (VAB)	406	Garage vrijstaande woning	32
Oude kippenschuur 3 (VAB)	69		
Oude kippenschuur 4 (VAB)	518		
Totaal m² huidige situatie:	1358	Totaal m² nieuwe situatie:	712

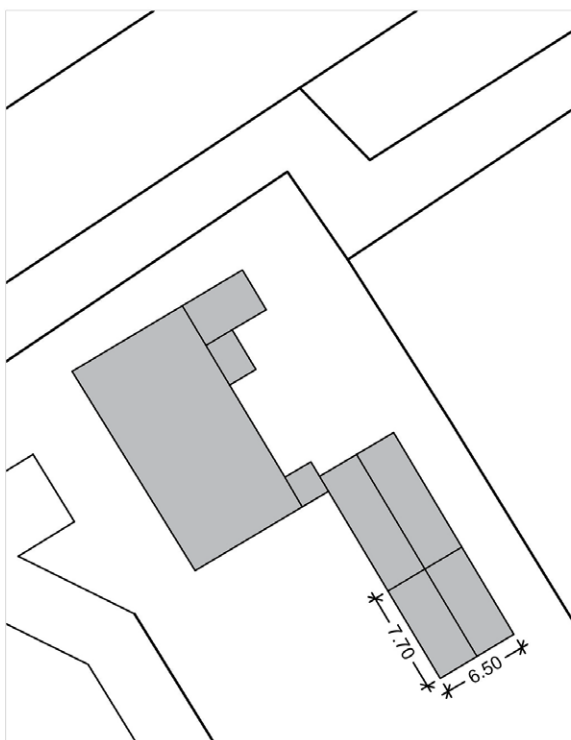




Bouwvlakverkleining

Op bovenstaande tekening is de werkelijke bouwvlakverkleining te zien. Het betreft een strook van 42,70 bij 28,00 meter. Het nieuwe bouwvlak is dus 1195,60 m² kleiner dan voorheen. Dit zorgt voor een mooie ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Onderdeel erf	Lengte (m1)	Breedte (m1)	Opp. (m2)
Schuur 1 (VAB)	10,90	6,60	72
Oude kippenshuur 2 (VAB)	29,30	13,90	406
Oude kippenshuur 3 (VAB)	5,02	13,90	69
Oude kippenshuur 4 (VAB)	37,40	13,90	518
Totaal te slopen opp.			1065
Woning 1			90
Woning 2			134
Schuur/berging	9,90	7,00	69
Totaal handhaven opp.			293



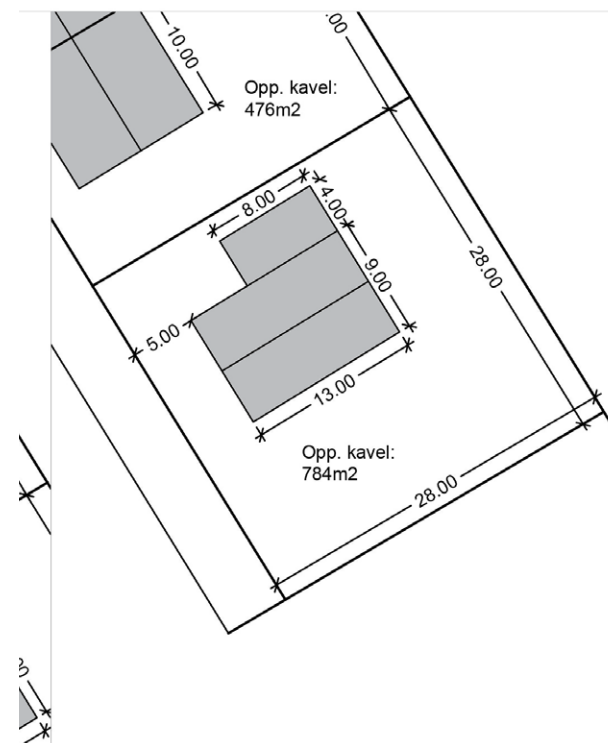
Uitbreiding schuur

De bestaande schuur wordt uitgebreid met 50m², ten behoeve van het stallen van een tractor en het opbergen van gereedschap. Dit is tevens ten behoeve van de hobbyboerenregeling.



Twee-onder-één kap

De twee-onder-één kap woningen worden gebouwd met in pandige berging. Daardoor zijn bijgebouwen uitgesloten. De oppervlakte van de kavels is 476m² per kavel. De oppervlakte daterend in het principeverzoek van 2018 was 490 m² per kavel. De woningen komen voort uit het functieveranderingsbeleid.



Vrijstaande woning

De vrijstaande woning wordt gerealiseerd met een extern aangebouwde garage van 32m². Deze woning komt voort uit bestemming 'Wonen-2'. Hierdoor wordt de splitsing van de hoofd woning ingetrokken en wordt de woonboerderij omgebouwd naar één wooneenheid met inwoning.

