



**ERFTRANSFORMATIERAPPORT
SCHIKSWEG 30
OOSTERWOLDE**

**DHR. VAN DE WEG
20-09-2022
VERSIE 2**

INHOUD

INLEIDING	PROJECT	2021096
LANDSCHAPSANALYSE	BETREFT	ERFTRANSFORMATIERAPPORT, SCHIKSWEG, OOSTERWOLDE
HUIDIGE SITUATIE	OPDRACHTGEVER	DHR. VAN DE WEG
VISIE EN UITGANGSPUNTEN	DATUM	20-09-2022
INRICHTINGSPLAN	BURO RUITER	AART KNOPPERT HILBERT RUITER
BEELDKWALITEITSEISEN BEPLANTING	IN SAMENWERKING MET	VAN DE STREEK BOUWKUNDIG TEKEN- EN ADVIESBURO

INLEIDING

INLEIDING

In dit erftransformatierapport wordt de woningsplitsing aan de Schiksweg 30 op basis van een (landschaps)analyse uitgewerkt naar een inrichtingstekening. Op basis van de analyse en de beleidsstukken wordt de visie opgesteld. Het inrichtingsplan is een uitwerking van de visie en voldoet daarmee aan de gestelde eisen. Daarnaast wordt een voorstel gedaan voor de toepassing van de beplanting. Op deze manier wordt de woningsplitsing landschappelijk ingepast en uitgewerkt.

Het plangebied bevindt zich ten noordwesten van het voormalige dorp Oosterwolde, in de gemeente Oldebroek. Het plangebied ligt tussen de Schiksweg en de Winterdijk. Het bestaat voornamelijk uit twee lange in- en uitritten met daartussen weilanden en het woongedeelte van het erf. De inrit vanaf de Winterdijk is voorzien van een grote bomenlaan. Het plangebied is bijna 8 hectare groot.



Figuur 1: aanduiding plangebied

LANDSCHAPSANALYSE



Figuur 2: Landschapsanalyse, bron onderliggende afbeelding: pdok.viewer.nl

In de landschapsanalyse zijn een aantal kenmerkende onderdelen van het gebied goed zichtbaar. Allereerst is Oosterwolde duidelijk aanwezig. Verder is de infrastructuur helder: de Oostendorperstraatweg - Zwarteweg verbindt Oostendorp met Posthoorn. Verder verbindt de Groote Woldweg Noordeinde met Oosterwolde. De Winterdijk is een dwarsweg van de Oostendorperstraatweg naar de Groote Woldweg. Tussen de Winterdijk en de Groote Woldweg zijn nog een aantal wegen, waaronder de Schiksweg. Het plangebied heeft een ontsluiting aan zowel de Winterdijk als de Schiksweg.

Het plangebied, aangegeven met het rode vlak, ligt op de grens van twee landschapstypen. Namelijk het kampenlandschap ten zuiden en het polderlandschap aan de noord- en westkant. Dit is goed zichtbaar op de kaart: het kampenlandschap kenmerkt zich door met groen omsloten 'kampen'. Daarnaast zijn er veel bossages te vinden in het kampenlandschap. De verkaveling is onregelmatig. Het polderlandschap kenmerkt zich door een regelmatige en langwerpige verkaveling. De kavels worden begrensd door sloten. Deze zorgen ervoor dat het water afgevoerd wordt. De naam Winterdijk wijst er al op dat deze onderdeel was en is van de polder.

Het plangebied ligt in een relatief open gebied, waarbij de ontsluiting naar de Winterdijk begeleid wordt door een bomenlaan. Het gebruik van de grond is voornamelijk grasland.

ANALYSE PLANGEBIED



Figuur 3: uitsnede plankaart 1850, bron: topotijdreis.nl

HISTORIE 1850

In 1850 waren er in het kampenlandschap veel groenstructuren aanwezig. Verder zijn de hoofdwegen zoals we die vandaag de dag nog kennen al zichtbaar: Winterdijk, Groote Woldweg, Schiksweg en de Oosterdorperstraatweg. Ook in het verschil tussen de wat drogere gebieden met meer beplanting en de nattere gebieden met de rechtlijnige verkaveling goed te zien.



Figuur 4: uitsnede plankaart 1900, bron: topotijdreis.nl

HISTORIE 1900

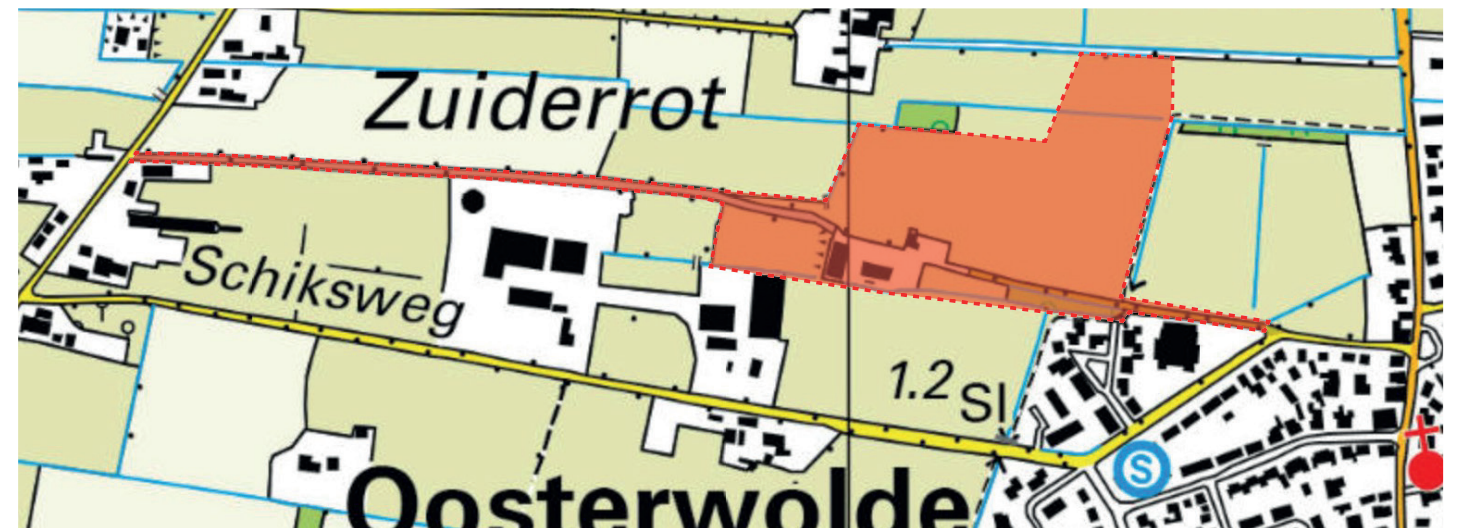
Wat opvalt is dat veel van de groenstructuren verdwenen zijn. Dit kan een gevolg zijn van de uitvinding van het prikkeldraad, waardoor het niet langer nodig was om met groenstructuren de akkers af te zetten. De wegen zijn nog steeds en zelfs beter zichtbaar. Ook zien we de bebouwing toenemen in met name Oosterwolde.



Figuur 5: uitsnede plankaart 1950, bron: topotijdreis.nl

HISTORIE 1950

In 1950 was de Schiksweg even belangrijk als de Winterdijk en de Groote Woldweg. Dit is zichtbaar doordat de wegen dezelfde kleur hebben. Het lichtgroene betreft grasland. Verder zijn de groene vlekjes opvallend op de kaart. Dit zijn resterende stukken van de voormalige verkaveling.



Figuur 6: uitsnede plankaart 2021, bron: topotijdreis.nl

HISTORIE 2021

Dit is de situatie zoals deze heden ten dage is. We zien dat Oosterwolde in de laatste vijftig jaar enorm gegroeid is. Verder is de mate van verkaveling afgenomen en zijn de groenstructuren nagenoeg verdwenen.

ANALYSE PLANGEBIED

ANALYSE BELEID

LANDSCHAPSONTWIKKELPLAN OLDEBROEK

De polders Oosterwolde, Oldebroek en Hattem

In de polders is en blijft landbouw (= melk- en rundveehouderij) de belangrijkste functie, in combinatie met het behoud van het karakteristieke open landschap. Waar mogelijk en op vrijwillige basis kunnen landbouw en natuurontwikkeling worden gecombineerd: beheer van weidevogels en ganzen, extensief gebruik van graslanden, slootkantenbeheer. Er is meer aandacht voor het vasthouden van water. Gestreefd wordt naar het verminderen van afvoerdebieten uit de polders, wat beperking geeft voor de landbouw aangezien het vee en de machines pas later het land op kunnen.

BELEIDSNOTITIE (KLEINSCHALIGE) WONINGBOUWINITIATIEVEN; 3.4 WONINGSPLITSING

Met het stellen van kaders voor het onderwerp woningsplitsing, wordt ingespeeld op diverse behoeften. Zo kan een woning gesplitst worden met een kangoeroe- of meergeneratie woning als doel. Ook kunnen meerdere (kleine) woon-eenheden worden gecreëerd voor jongeren of senioren, die (financieel) aantrekkelijk zijn.

Uitgangspunt voor het in behandeling nemen van verzoeken tot woningsplitsing is dat dit alleen kan worden aangevraagd door de eigenaar-bewoner van de te splitsen woning. Daarnaast is splitsing is alleen toegestaan in het bestaande hoofdgebouw en niet in een bijgebouw. Voortbordurend op de structuurvisie functieverandering Oldebroek 2017 is splitsing niet mogelijk als een pand reeds gesplitst is geweest, waarbij de initiatiefnemer eerder compensatie heeft ontvangen.

Woningsplitsing wordt onder voorwaarden toegestaan in de hele gemeente Oldebroek voor alle percelen met de bestemming “Wonen”. Dit geldt voor zowel het buitengebied als de kernen. Wanneer op het perceel nog een agrarische bestemming met bouwperceel rust en de initiatiefnemer het hoofdgebouw wenst te splitsen dan moet ook de bestemming worden gewijzigd van “Agrarisch” naar “Wonen” via een bestemmingsplanherziening, waarbij sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

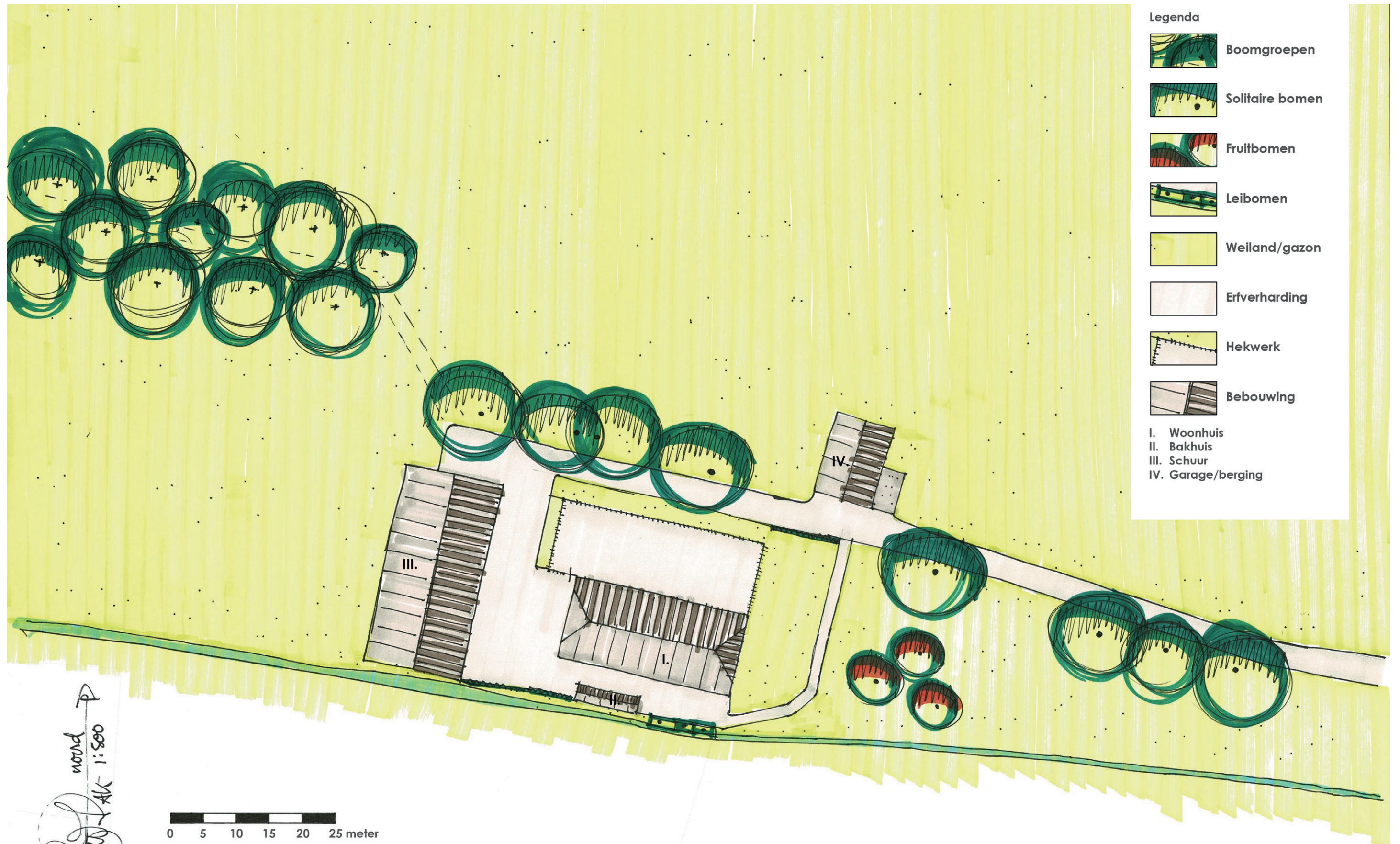
Voor de percelen in het buitengebied geldt dat een erftransformatierapport een vereiste is bij de aanvraag voor een bestemmingsplanherziening en/of aanvraag omgevingsvergunning voor woningsplitsing. De verandering van erven/percelen dient namelijk bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en deze mogelijk ook te versterken. In het erftransformatierapport worden uitgangspunten voor het nieuwe erf geformuleerd. Dit rapport is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object. Het rapport gaat onder meer in op de verdeling van de aanwezige bebouwing na splitsing, het gebruik van erfafscheidingen en inritten en landschappelijke inpassing.

Het erftransformatierapport wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan. Beide rapporten kunnen worden gecombineerd in één rapport. De initiatiefnemer laat de rapporten opstellen. De rapporten komen tot stand in overleg met de initiatiefnemer en worden ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente. Met een bestemmingsplanwijziging vervallen alle bestaande vergunningen, zoals de milieuvergunning. Voor initiatieven binnen de bebouwde kom kan veelal worden volstaan met een inrichtingsplan.

Bij splitsing worden geen eisen gesteld aan de inhoud of oppervlakte van de te realiseren woning(en). Wel is een buitenruimte vereist.

Met woningsplitsing vindt er geen verruiming plaats van de bouw mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarmee wordt bedoeld dat er voor de woningen gebruik moet worden gemaakt van de bestaande uitbreidingsmogelijkheid van het hoofdgebouw en bestaande, legale aanwezige aan- en bijgebouwen. Voor initiatieven in het buitengebied blijft bij woningsplitsing de ‘één erf-gedachte’ behouden. Initiatieven in het buitengebied dragen daarnaast bij aan het aan behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden.

HUIDIGE SITUATIE



HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt in een open agrarisch gebied aan een lange doodlopende weg. Het plangebied ligt deels in het kampen- en deels in het polderlandschap. Dit verklaard mede de open ligging in het landschap. In de afbeelding hiernaast staat een deel van het plangebied weergegeven, namelijk het erf. Het hele plangebied is bijna een kilometer lang en is te vinden op de pagina's vier en zes.

De bebouwing in de huidige situatie bestaat uit een boerderij uit omstreeks 1930, met daarbij een bakhuisje. Daarnaast bevindt zich een garage/berging op het terrein. Rond 2010 is er een schuur gebouwd voor opslag en hobbymatig gebruik.

De groenstructuren in de 'erfuitsnede' van de huidige situatie zijn minimaal. Een aantal eiken die de oprit begeleiden en wat hagen op het erf. Daarnaast is een deel van een bomenlaan (eiken) te zien, welke doorloopt tot aan de Winterdijk. Daarnaast wordt de oprit aan de andere zijde geflankeerd door bomen en bossages.

Het erf bestaat uit relatief veel verharding die onder te verdelen is in oprit, parkeerplaatsen, speelterrein en erf. Daarnaast bestaat het erf uit gazon met wat bloemenperken.

De structuur van het kampenlandschap is niet of nauwelijks zichtbaar op het erf. Het polderlandschap, ten noorden van het erf, is wel zichtbaar: er is geen tot weinig beplanting aanwezig met als gevolg een open gebied.



HUIDIGE SITUATIE



VISIE IN WOORD EN BEELD

De boerderij op het erf wordt gesplitst, waardoor ook het erf een transformatie ondergaat. De bijgebouwen worden evenredig verdeeld over de twee nieuwe wooneenheden. Dit is duidelijk te zien in de afbeelding hiernaast.

Ondanks dat er twee wooneenheden ontstaan in de boerderij ontstaan, mag dit niet zichtbaar zijn op het erf. Het erf behoudt de 'één erfgedachte', wat inhoudt dat er geen zichtbare scheidingen aanwezig mogen zijn op het erf. Daarnaast heeft het erf één ontsluiting wat overeenkomt met de erfgedachte.

Het voorerf met de kop van de boerderij, de garage/berging en een deel van de schuur vormt het eigendom van woning 1. Het achtererf, de achterzijde van de boerderij, het bakhuis en een deel van de schuur vormt het eigendom van woning 2. De in- en uitrit van het erf wordt mandelig, waardoor beide huishoudens er gebruik van kunnen maken.

De waardevolle bestaande groenstructuren dienen behouden te blijven. Daarnaast dienen de kenmerken van het kampenlandschap en het polderlandschap weer zichtbaar te worden op het erf. Het erf dient compact ingepast te worden, om zo de openheid van het landschap te behouden.



INRICHTINGSPLAN



INRICHTINGSPLAN

Door de woningsplitsing ontstaat er een erf met twee wooneenheden. Op basis van de landschapskenmerken van het kampen- en polderlandschap en het waardevolle bestaande groen is het erf landschappelijk ingepast.

Om de één erfgedachte te benadrukken is, en blijft er ontsluiting. Deze wordt benadrukt door de palen bij de entree van het erf. De garage/berging wordt door middel van een geriefhoutbosje ingepast, zodat deze niet kaal in het landschap staat, maar nadrukkelijk bij het erf hoort. Verder bevinden zich op het voorerf een hoogstam-fruitboomgaard en een siertuin, welke beide omzoomd zijn door een haag. Dit zijn kenmerkende landschappelijke bouwstenen van het kampenlandschap.

Op het achtererf is er vrij veel noodzakelijke verharding om bij de deuren van de woning en schuren te komen. Daarnaast vormt een solitaire boom het middelpunt van het erf. Het erf wordt door middel van het toevoegen van grasbermen één geheel. De westzijde van de schuur wordt door middel van een houtsingel met boomvormers ingepast, die ondergeschikt zijn aan de bestaande eikenlaan.

De noordzijde van het erf wordt, op het geriefhoutbosje na, open gelaten. Geriefhoutbosjes staan vaak op een overhoekje en werden aangeplant om zelf in de houtvoorraad te voorzien. Dit is onderdeel van het polderlandschap. Op deze wijze blijft het erf een compact groen onderdeel in een open agrarisch gebied.

BEELDKWALITEITSEISEN BEPLANTING

Uit de analyse blijkt dat het plangebied zich deels in het kampen- en deels in het polderlandschap bevindt. Het erf zelf bevindt zich in het kampenlandschap. De toe te passen beplanting dient regionaal inheems te zijn en overeen te komen met de specifieke beplanting voor het kampenlandschap. In onderstaand overzicht wordt een voorstel gedaan voor beplantingssoorten per landschappelijk onderdeel.

HEGGEN EN HAGEN

Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>

HOOGSTAMBOOMGAARD

Handappel	<i>Malus domestica</i> 'Groninger Kroon'
Moesappel	<i>Malus domestica</i> 'Zoete Kroon'
Stoofpeer	<i>Pyrus communis</i> 'Gieser Wildeman'
Handpeer	<i>Pyrus communis</i> 'Zwijndr. wijnpeer'
Pruim	<i>Prunus domestica</i> 'Opal'

SOLITAIRE BOMEN

Walnoot	<i>Juglans regia</i>
Zomereik	<i>Quercus robur</i>
Tamme kastanje	<i>Castanea sativa</i>
Groene beuk	<i>Fagus sylvatica</i>
Linde	<i>Tilia x europaea</i>

HOUTSINGELS

Zomereik	<i>Quercus robur</i>
Els	<i>Alnus glutinosa</i>
Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>
Vuilboom	<i>Frangula alnus</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>
Krentenboompje	<i>Amelanchier lamarckii</i>

GERIEFHOUTBOSJE

Zomereik	<i>Quercus robur</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Els	<i>Alnus glutinosa</i>



BEPLANTINGSVOORSTEL



A. Houtsingel met boomvormers

Oppervlakte: 243 m²

Soorten:

Viburnum opulus

Amelanchier lamarckii

Sorbus aucuparia

Quercus robur (boom)

Acer campestre

Corylus avellana

Plantmaat: 80/100

Plantafstand: 1st/m²

Plantverband: verschoven

B. Geriefhoutbosje

Oppervlakte: 61 m²

Soorten:

Corylus avellana

Alnus glutinosa

Quercus robur (boom)

Plantmaat: 80/100

Plantafstand: 1st/m²

Plantverband: verschoven

C. Enkele haag

Stekkende meters: 43 m¹

Soort: Carpinus betulus, enkele rij

Plantmaat: 80-100

Plantafstand: 20 cm (5st/m¹)

Plantverband: rij

D. Enkele haag

Stekkende meters: 132 m¹

Soort: Carpinus betulus, enkele rij

Plantmaat: 80-100

Plantafstand: 20 cm (5st/m¹)

Plantverband: rij

COLOFON

OPDRACHTGEVER

Dhr. Van de Weg
Schiksweg 30
8097 SG Oosterwolde

IN SAMENWERKING MET

Van de Streek Bouwkundig teken- en adviesburo
Molenpad 3a
8097 PH Oosterwolde

AUTEURS

Buro Ruiter
Dhr. A. Knoppert (landschapsontwerper)
Dhr. H. Ruiter (landschapsontwerper)
Rimpelerweg 45
3882 NK Putten
0341-770188
info@buroruiternl