



ERFINRICHTINGSPLAN

Zuiderzeestraatweg 320



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Opgave	3
2. Beleid	4
2.1 Omgevingsvisie Oldebroek	4
2.2 Omgevingsverordening Gelderland	4
3. Analyse	5
3.1 Boerenerf en beplanting	5
3.2 Historie	6
3.3 Landschap	7
3.4 Kenmerken Zuiderzeestraatweg 320	8
4. Landschappelijke inpassing en advies	9

1. Inleiding

Dit erfinrichtingsplan is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing, die betrekking heeft op het perceel Zuiderzeestraatweg 320, Oldebroek.

1.1 Opgave

De aanvrager van het perceel is voornemens om de huidige agrarische bestemming om te zetten naar woonbestemming, de monumentale boerderij te upgraden met oog op behoud van de monumentale waarde van de boerderij en het erf en het plaatsen van een pre-mantelzorgwoning.

Met deze initiatieven wordt een duurzame invulling gegeven aan het perceel; er wordt gehoor gegeven aan het woningtekort, de toenemende zorgvraag voor ouderen, verduurzaming van een oude woning en het huidige beleid van het kabinet om de omvang van de agrarische sector te verkleinen om zo de uitstoot van stikstof en broeikasuitstoot te verminderen.

De gemeente Oldebroek heeft aangegeven medewerking te willen verlenen onder een aantal randvoorwaarden. Zo dient er onder andere sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing of inbedding om zo de aansluiting op het waardevol open gebied en nationaal landschap te waarborgen.

Dit erfinrichtingplan geldt als advies en zal duiding geven over de huidige kernwaarden van het erf, de inpassing van de pre-mantelzorgwoning en op welke wijze het erf de karakteristieke verbinding met het open gebied en nationaal landschap behouden zal en waar mogelijk zal worden versterkt.

2. Beleid

2.1 Omgevingsvisie Oldebroek

Het plangebied valt binnen het gebied 'Grootschalig open landschap'. Uitgangspunten zijn toekomstbestendig en duurzaam functioneren van de agrarische sector en ruimte bieden aan toeristische en recreatieve initiatieven. Ontwikkelingen mogen hierbij geen bedreiging vormen voor de agrarische hoofdfunctie en de natuurfunctie langs de Zuiderzee moet gerespecteerd worden.

De Zuiderzeestraatweg is de grens tussen het kleinschalig gemengd overgangsgebied en het Open polderlandschap. Alles ten noorden van deze straat valt onder het Open polderlandschap. Er wordt gestreefd naar een goede balans tussen verschillende functies, waarbij de nadruk binnen het polderlandschap ligt op de agrarische functie. Aan de Zuiderzeestraatweg staan veel voormalige agrarische bedrijven, waarbij het omzetten naar een reguliere woonbestemming geen nadelige gevolgen heeft voor het gebied.

2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Het plangebied ligt in het 'Waardevol open gebied' en in het Nationaal landschap. Er is bij de nieuwe ontwikkeling geen sprake van negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied. Met het initiatief worden geen essentiële provinciale belangen geraakt.

3. Analyse

3.1 Boerenerf en beplanting

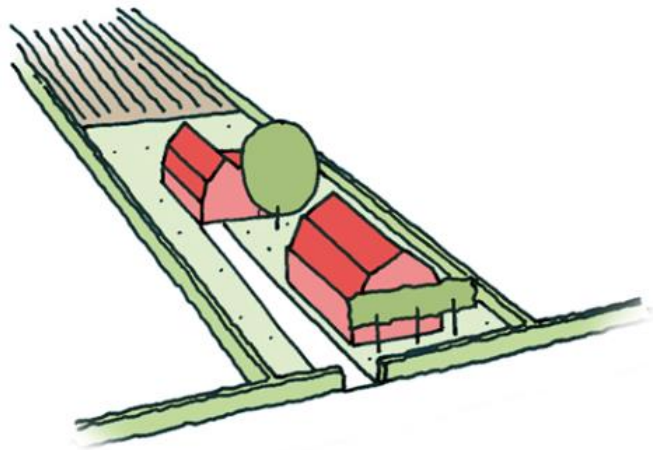
Het boerenerf is een begrensd stuk grond waarop een ensemble aan bebouwing staat; de boerderij, schuren, een mestvaalt, een moestuin en siertuin en veelal een tal van kleinere bouwsels, omsloten door beplanting, hekken of sloten die het erf afsluiten van het akker- of weideland. Op het erf wordt vaak een siergedeelte, een nutsgedeelte en een werkgedeelte gevonden. Per streek verschilt de ligging van deze delen sterk. In het algemeen bevinden zich het siergedeelte aan de wegzijde of voorzijde van de boerderij. De Nutsdelen bestaan uit moestuinen, boomgaardjes of bleekveldjes. Deze bevinden zich vaak aan de zijkant van de boerderij buiten het werkgedeelte. Het werkdeel bevindt zich rondom de schuren en is veelal zodanig ingevuld dat de boer vrij ruimte had om te manoeuvreren met paard en wagen.

Op het traditionele erf was een duidelijke taakverdeling. De boerin was verantwoordelijk voor het woondeel, huisweide & bleekweide en de siertuin. Het bedrijf en het nutsgedeelte daarentegen was voornamelijk de verantwoording voor de boer.

Het boerenerf in zijn huidige vorm is al eeuwen bekend. Samen met de beplanting is het een markant landschapselement.

Afhankelijk van de conjunctuur en de heersende mode was de ene boerderij soberder dan de andere. De oprit van het erf werd vaak gesierd door een toegangspoort al dan niet met statige bomen. Maar ook laanbeplanting kwam veel voor, veelal Meidoornhagen, Ligusterhagen, Beukenhagen of Elzenhagen. Aan de voorzijde van de boerderij zien we vaak leilindes die in de zomer voor verkoeling zorgen en in de

winter voorkomen dat de gure wind vrij spel heeft op de voorgevel. De beplanting aan de achterzijde bestond veelal uit al dan niet solitaire bomen en singelachtige struiken als Hazelaar, Gelderse roos, Els of Lijserbes, sterk afhankelijk van de streek. De solitaire bomen functioneerden als natuurlijke schaduwplek voor het vee, de singels als bescherming tegen wind en als natuurlijke afrastering voor het vee.



3.2 Historie

Kaart ca. 1830. De Zuiderzeestraatweg deels aangelegd op oude dijklichamen. Een belangrijke verbindingsweg tussen Zwolle en Amersfoort dwars door de lange kavels van het slagenlandschap. Noordelijk een open landschap, zuidelijk een kleinschalig landschap.



Kaart ca. 1925. Duidelijke verkaveling van de slagen.



Kaart ca. 2000. Duidelijke verdichting van de lintbebouwing zowel noordelijk als zuidelijk.



Luchtfoto 2020. Toename van bedrijven aan de zuidelijke kant. Duidelijke zichtbaarheid van lintbebouwing langs de Zuiderzeestraatweg en de gegroeide kern van Oldebroek.

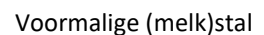
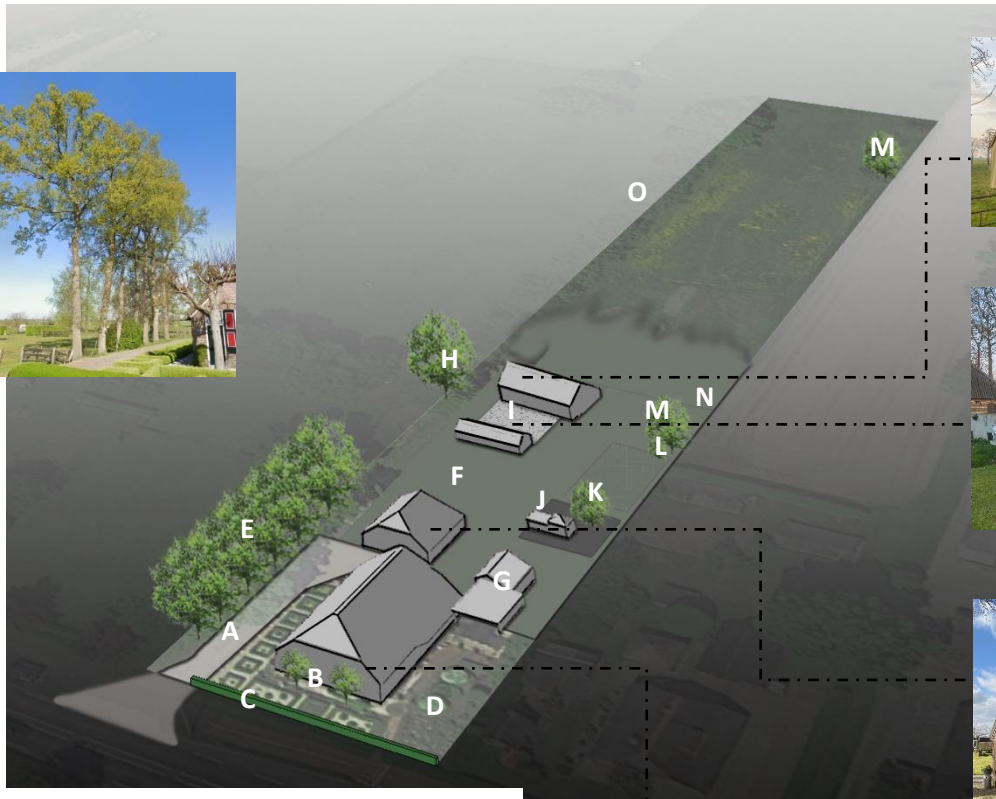


3.3 Landschap

De Zuiderzeestraatweg is de ontginningsbasis van de polder Oldebroek. Deze weg vormt sinds 1830 een belangrijke verbindingsweg waaraan verschillende dorpen zijn ontstaan, waaronder Oldebroek. In de loop der jaren is er een bijna aaneengesloten bebouwingslint ontstaan. Aan de noordelijke kant, het open polderlandschap is nog duidelijk het slagenlandschap te herkennen. Aan de zuidelijke kant is deze smalle verkaveling nauwelijks meer te zien.

Kenmerkend voor de beeldbepalende boeren erven zijn de veelal hoger gelegen boerderijen aan de kop van de percelen met voor de boerderij een siertuin en een langs de oprit richting het erf een rij Eiken die veelal reiken tot in het weiland of akkerland.

Zuiderzeestraatweg 320 betreft een karakteristiek erf. De agrarische functie is al lange tijd geleden gestopt. In de afgelopen jaren hebben er ondanks de beëindiging nauwelijks wijzigingen plaats gevonden op het erf, waardoor het ensemble aan gebouwen gebleven is zoals het de laatste jaren van bedrijfsvoering is geweest. Vanwege de slechte staat van diverse bijgebouwen zijn er gaandeweg bedrijfsvoering wel diverse bijgebouwen gesloopt. Op het erf is duidelijk zichtbaar dat de boerderij op een verhoging is gebouwd. Langs het perceel aan de oostzijde staan nog oude fruitbomen en fruitstruiken. Aan de westzijde van het perceel bevindt zich een rij Eiken. Ter hoogte van de materieelschuur bevinden zich 2 Eiken (1 Eik op naastgelegen perceel). Op het naastgelegen perceel loopt vervolgens een windsingel van Hazelaar het weiland in.



-
- A photograph of a traditional Dutch-style house with a thatched roof, red brick walls, and red shutters, surrounded by trees and a hedge.

Voorgevel boerderij

4. Landschappelijke inpassing en advies

Met inachtneming van de omgevingsvisie Oldebroek wordt de volgende landschappelijke inpassing voorgesteld, waarbij de nadruk ligt op behoud, aanvulling en versterking van de kenmerken van het monumentale erf en het slagenlandschap zoals dan kenmerkend is voor de boerderijen langs de Zuiderzeestraatweg gelegen aan het open polderlandschap. Tevens is aanvrager voornemens een (pre)mantelzorgwoning te plaatsen op toegewezen locatie. Door een zorgvuldige aanvulling op het bestaande erf blijft het karakter behouden en kan deze worden versterkt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen erfbeplanting.

