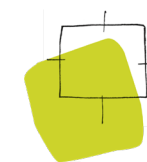




LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE EN VARIANTEN

ZUIDERZEESTRAATWEG 19 TE OLDEBROEK

FEBRUARI 2023



BügelHajema

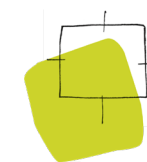
Ruimte voor de leefomgeving

COLOFON

OPDRACHTGEVER
Gemeente Oldebroek

Februari 2023

Landschapsanalyse Zuiderzeestraatweg 19
BügelHajema Adviseurs
Adviseurs voor de leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart N.Z. 50
9401 GN Assen



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

INHOUDSOPGAVE

01	Inleiding	05
	1.1 Woord vooraf	
	1.2 Inleiding	
	1.3 Plangebied	
	1.4 Opgave	
	1.5 Leeswijzer	
02	Beleidsanalyse	07
	2.1 Inleiding	
	2.2 Landschappelijk beleid	
03	Cultuurhistorische analyse	11
	3.1 Inleiding	
	3.2 Historische ontwikkelingen	
	3.3 Huidige situatie	
04	Landschappelijke analyse	13
	4.1 Inleiding	
	4.2 Landschap	
	Inspiratie voor de woning	16
05	Ontwerpvarianten	17
	5.1 uitgangspunten uit de analyse	
	5.2 Variant 1: de basis	
	5.3: Variant 2: iets extra's	
	5.4 Variant 3: kwaliteit voor 2 woningen	



Locatie Zuiderzeestraatweg 19 in Oldebroek (bron: google maps)

1. INLEIDING

1.1 Woord vooraf

In opdracht van gemeente Oldebroek is BügelHajema gevraagd het initiatief voor de Zuiderzeestraatweg 19 in Oldebroek te begeleiden en te adviseren als pilot voor het programma vitaal platteland Oldebroek (PVPO). In het PVPO is hiervoor een nieuw afwegingskader geformuleerd. Naast begeleiding bij deze pilot verzorgd BügelHajema een landschapsanalyse voor de locatie, waarbij rekening wordt gehouden met de gewenste nieuwe ontwikkeling van het initiatief op de locatie. Voorliggend document bevat deze landschapsanalyse en gaat daarna in op verschillende uitwerkingsmogelijkheden van een nieuw initiatief op deze locatie als onderdeel van de pilot.

1.2 Inleiding

De initiatiefnemer exploiteert op het perceel Zuiderzeestraatweg 19 te Oldebroek een melkrundveehouderij. De maatschap is voornemens binnen afzienbare tijd het bedrijf te beëindigen en de functie van agrarisch naar wonen om te zetten. Hierbij willen zij door middel van sloop van bestaande agrarische gebouwen een nieuwe (extra) woning op het perceel realiseren. Als pilot van programma vitaal platteland Oldebroek is met de initiatiefnemer een keukentafelgesprek gevoerd over de wensen en is er onderzocht wat er (meer) mogelijk is wanneer er bijvoorbeeld extra landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Hierbij is ook de optie voor een (nieuw) woongebouw met meerdere wooneenheden besproken. De initiatiefnemer heeft aangegeven dit niet te wensen omdat zij zelf in een nieuwe levensloopbestendige woning achter op het kavel willen gaan wonen. Deze optie is daarom niet uitgewerkt.

1.3 Plangebied

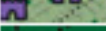
Het plangebied is het perceel van de Zuiderzeestraatweg 19 in Oldebroek, zie kaart op de vorige pagina. Het perceel staat kadastraal bekend als Oldebroek, sectie AK, nummer 66 en heeft een oppervlakte van 141.580 m². Hierbinnen valt niet alleen het bestaande erf, maar ook een groot deel van de achtergelegen agrarische gronden.

1.4 Opgave

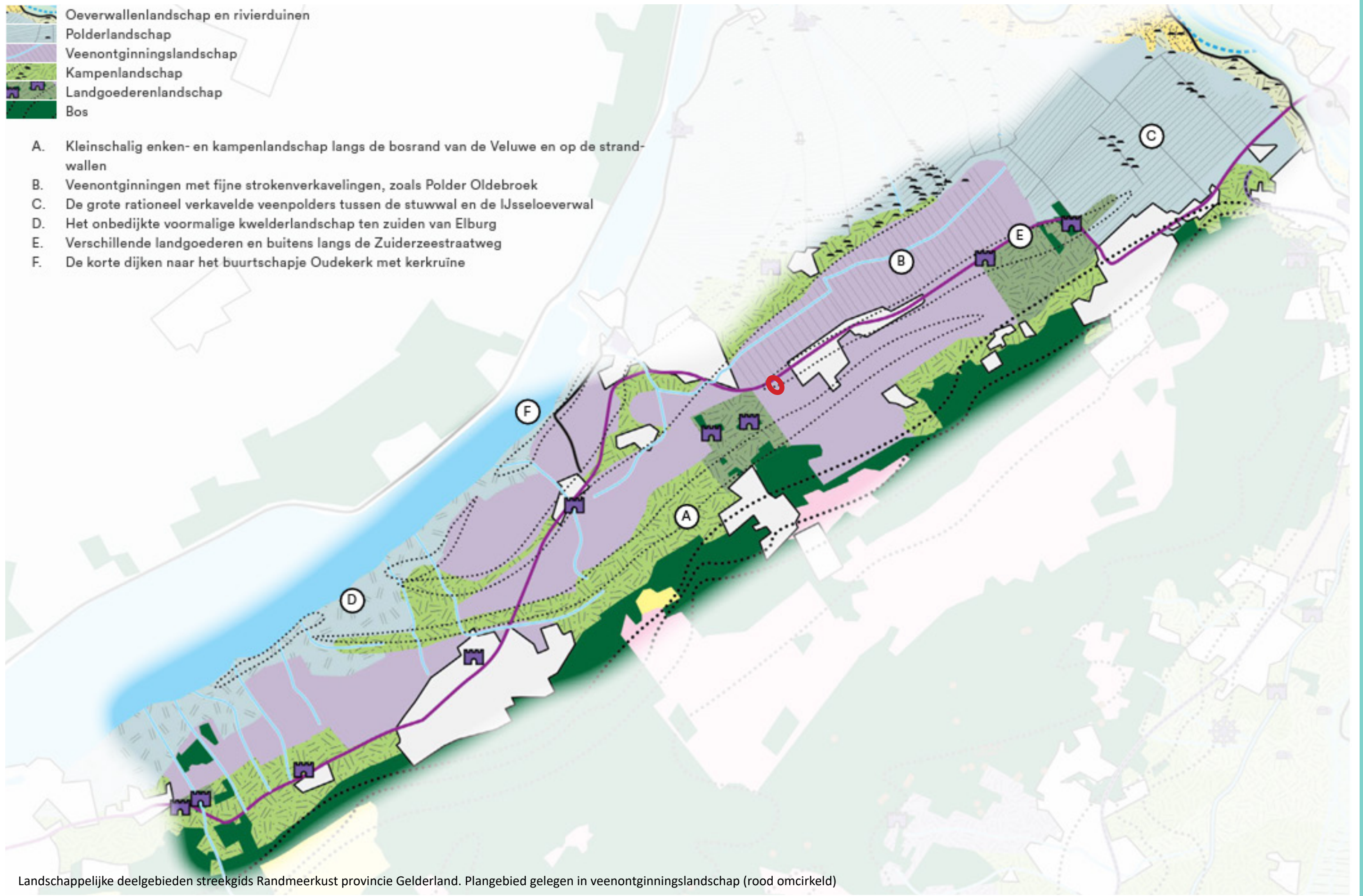
Na beëindiging van de bedrijfsvoering aan de Zuiderzeestraatweg 19 in Oldebroek zullen de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft hierbij behouden. Daarnaast zal er (minimaal) een compensatiewoning met vrijstaand bijgebouw worden gebouwd. Om te zorgen dat deze ontwikkeling past in en bij de omgeving wordt er een landschapsanalyse uitgevoerd. De analyse gaat kort in op het bestaande beleid, het omliggende landschap en de huidige erfopzet. De analyse leidt tot randvoorwaarden en kansen voor de landschappelijke inpassing. Daarbij kan in ruil voor een sterkere landschappelijke inpassing meer mogelijk gemaakt worden op het kavel dan enkel een compensatiewoning. Hiervoor zijn enkele varianten opgesteld.

1.5 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk gaat kort in op het huidige geldende beleid, daarna volgt in hoofdstuk drie een beknopte historische analyse. Hoofdstuk 4 bevat de landschappelijke analyse van de omgeving. Op basis van de analyse volgen in hoofdstuk 5 de uitgangspunten voor het ontwerp en een drietal varianten voor de uitwerking van het plan.

-  Oeverwallenlandschap en rivierduinen
-  Polderlandschap
-  Veenontginningslandschap
-  Kampenlandschap
-  Landgoederenlandschap
-  Bos

- A. Kleinschalig enken- en kampenlandschap langs de bosrand van de Veluwe en op de strandwallen
- B. Veenontginningen met fijne strokenverkavelingen, zoals Polder Oldebroek
- C. De grote rationeel verkavelde veenpolders tussen de stuwwal en de IJsseloeverwal
- D. Het onbedijkte voormalige kwelderlandschap ten zuiden van Elburg
- E. Verschillende landgoederen en buitens langs de Zuiderzeestraatweg
- F. De korte dijken naar het buurtschapje Oudekerk met kerkruiene



Landschappelijke deelgebieden streekgids Randmeerkust provincie Gelderland. Plangebied gelegen in veenontginningslandschap (rood omcirkeld)

2. BELEIDSANALYSE

2.1 Inleiding

Er zijn verschillende beleidsstukken of documenten ter inspiratie van toepassing op het ontwerp van het toekomstige erf. Deze worden in dit hoofdstuk kort toegelicht en aangegeven welke kansen of richtlijnen er van toepassing zijn op deze ontwikkeling. In dit geval gaat het om de Streekgidsen Ruimtelijke Kwaliteit & Landschap van de provincie en het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan. Ook de soortenatlas en het biodiversiteitsplan van de gemeente kunnen als hulpmiddel worden gebruikt.

2.2 Landschappelijk beleid

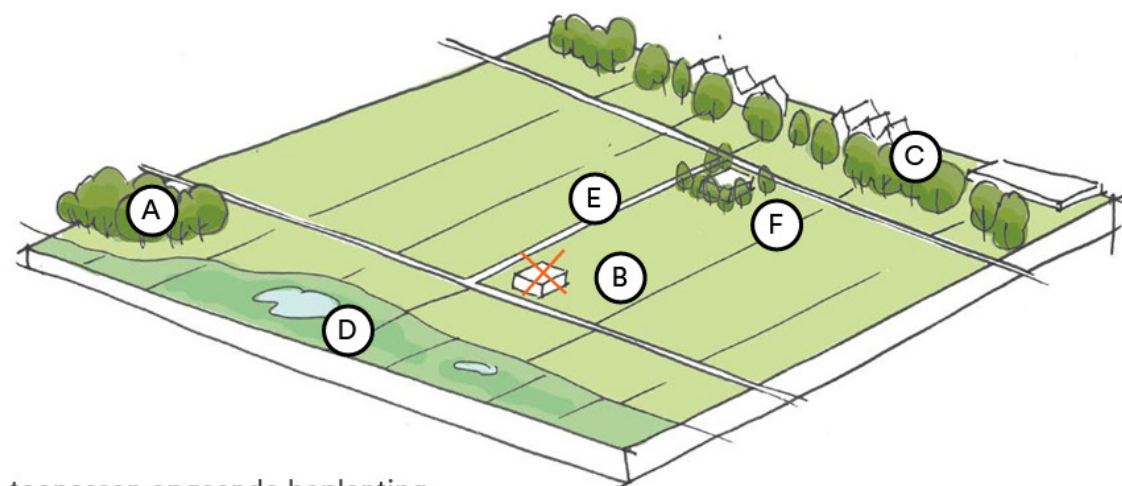
Streekgids Randmeerkust van provincie Gelderland

Provincie Gelderland heeft meerdere streekgidsen opgesteld met daarin kernkwaliteiten, ontwikkeldoelen en -ontwerpprincipes voor ontwikkelingen. Gemeente Oldebroek is te vinden in gebied Randmeerkust- noordveluweflank. Daarbij ligt het gebied aan de rand van de polder Oldebroek en aan de Zuiderzeestraatweg. De volgende ontwerpprincipes worden daarbij benoemd:

Openhouden van de randmeerpolders en polder Oldebroek

De openheid van de polders direct langs de Randmeerkust en de polder van Oldebroek is waardevol en vormt een contrast met de meer besloten hogere zandgronden. Ook hebben deze open gebieden een waarde als weidevogelgebied. Uitgangspunt is het stringent openhouden van deze gebieden:

- Voorkom extra bebouwing;
- Opgaande beplanting zeer spaarzaam toepassen: Nee, tenzij. Bijvoorbeeld door groene kraag rond erven/stallen als eilanden in het landschap;
- Zo nodig actief in zetten op het versterken van de openheid door het verwijderen van bebouwing en gebiedsvreemde opgaande beplanting.
- Aandacht voor een goede landschappelijke inpassing van de randen: deze 'tekenen' de openheid. Losse bebouwing op de strandwallen en een bebouwingslint bij Oldebroek;
- Eventueel vernatten van de laagste delen, waarbij invulling wordt gegeven aan klimaat-, water- en natuuropgaven.

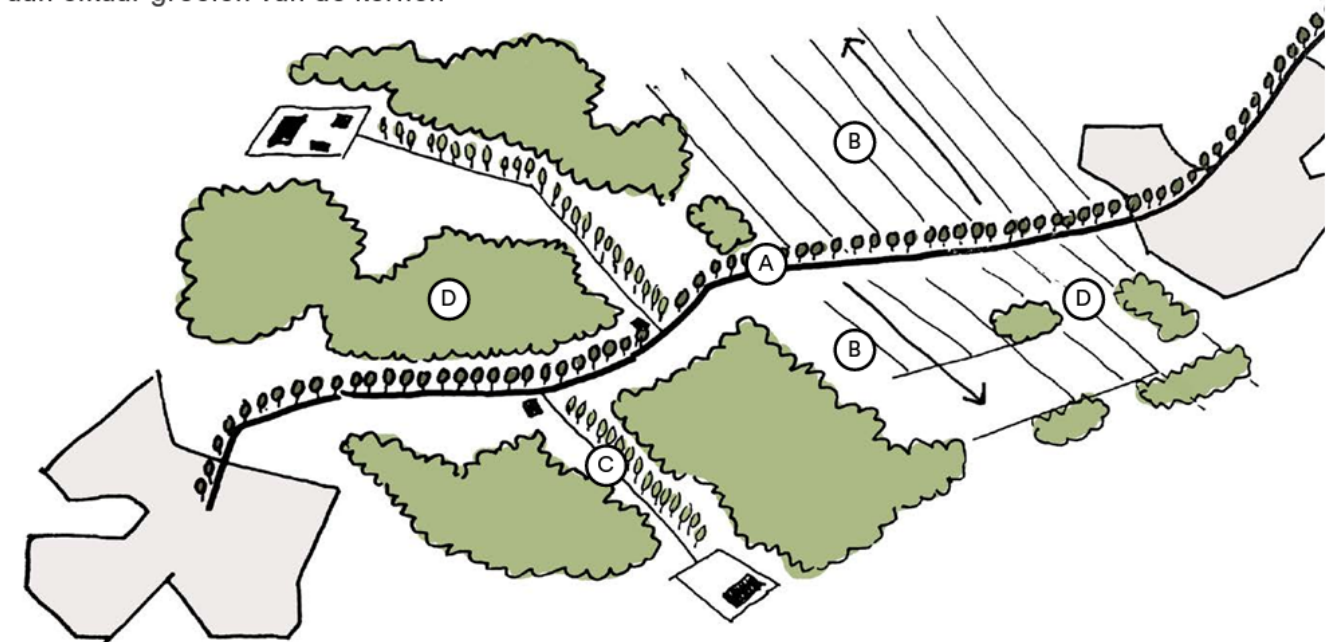


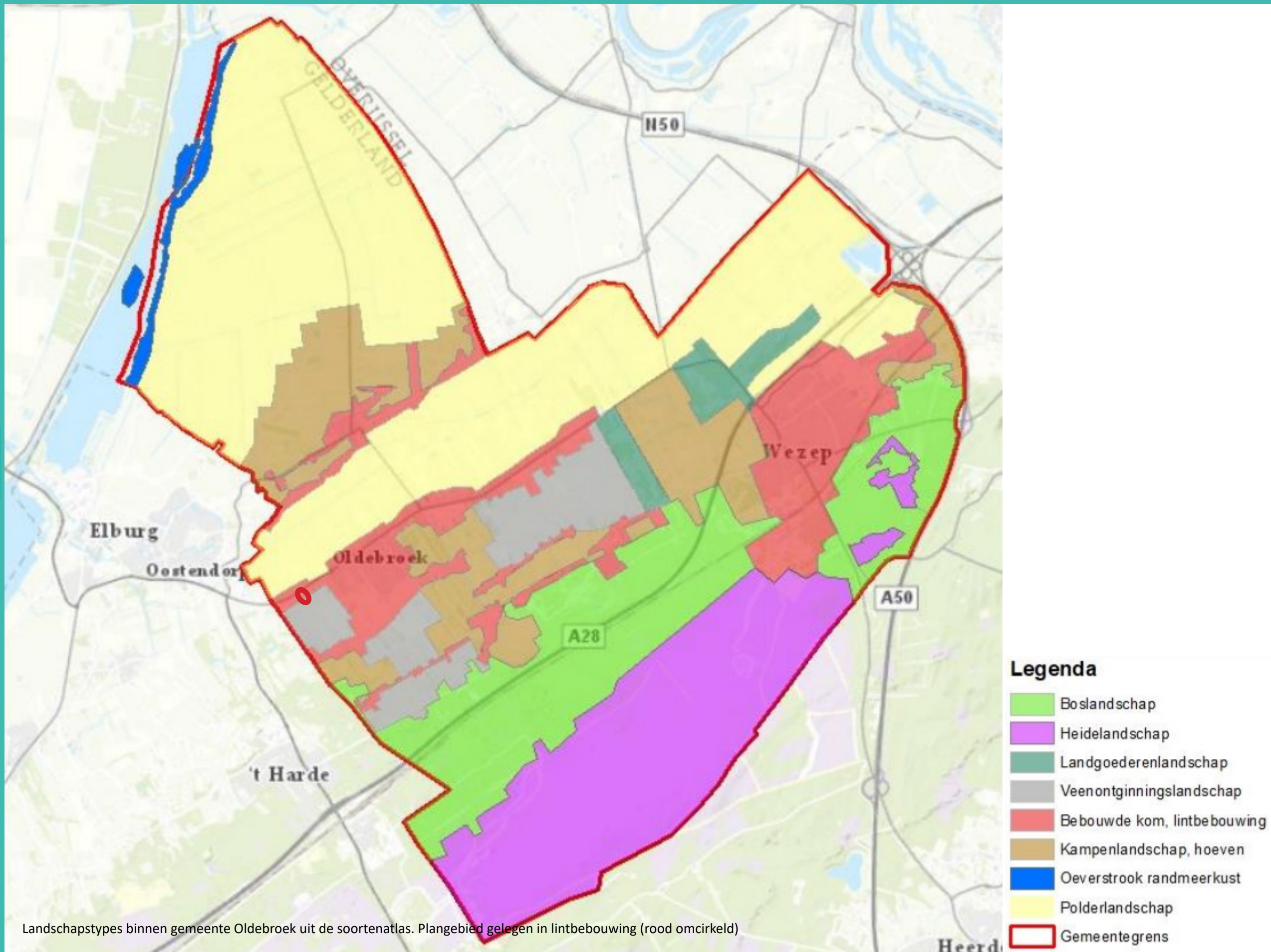
- A. Spaarzaam toepassen opgaande beplanting
- B. Eventueel actief verwijderen van bebouwing en beplanting
- C. Inpassing van de randen
- D. Eventueel vernatten laagste delen van de polder
- E. Versterken recreatief netwerk door de polder
- F. Erven als 'groene eilanden' in het landschap

Ontwikkel de Zuiderzeestraatweg als herkenbare structuur Versterk de herkenbaarheid van het historisch tracé van de Rijksstraatweg Amersfoort-Zwolle (Zuiderzeestraatweg) als een doorgaande lijn:

- Ontwikkel een doorgaande laanbeplanting aan weerszijden van de weg, zowel in het landelijke gebied als in de kernen. Aandachtspunt is de herkenbaarheid van het historisch tracé bij aansluitingen van rondwegen en rotondes;
- Richt waar nodig het (deels overgedimensioneerde) wegprofiel opnieuw in. Creëer een aangename verblijfskwaliteit en faciliteer zowel langzaam- als zwaarverkeer;
- De weg is onderdeel van het landschap. Aandacht voor de beleving van de omliggende landschappen langs de weg: behoud en versterken van de groene wiggen tussen de kernen, bijzondere objecten langs de weg als landgoederen, oude herbergen, behouden en markeren;
- Maak de monumentale en beeldbepalende historische objecten en ensembles beter herkenbaar, zoals de kerken, molens, kleine buitenplaatsen en historische boerderijen;
- De Zuiderzeestraatweg is en blijft een ontwikkelingsas, maar voorkom een aanéengesloten bebouwd lint, door de groene delen tussen de dorpen te versterken.

- A. Ontwikkel een doorgaande laanbeplanting
- B. Beleving van de aanliggende landschappen
- C. Maak monumentale objecten langs de weg zichtbaar
- D. Versterk de groene delen landschap tussen de kernen en voorkom zo het aan elkaar groeien van de kernen





Landschapsontwikkelingsplan gemeente Oldebroek - de visie

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing tussen de landschapstype polderlandschap (noordzijde) en veenontginningslandschap (zuidzijde). In de visie wordt het gebied aangeduid als "Het Middengebied". In dit gebied is een veelheid aan functies en grote variatie aan landschappelijke sferen te vinden. Veel cultuurhistorische landschapselementen en monumenten zijn in het middengebied aanwezig. Ten hoogte van de zuiderzeestraatweg is de het spel van openheid en geslotenheid afwisselend, zodat een reeks van op elkaar volgende landschapscompartimenten gesproken kan worden. Wel moet worden aangegeven dat ik de loop de jaren de ritmiek van openheid en geslotenheid aangetast is door versnippering en dichtgroeïende bebouwing.

De grote waarde van het middengebied is de veelzijdigheid van het landschap door de afwisseling van open en gesloten deelgebieden. De nog open gebieden moeten worden behouden. Daarom is het van belang de randen te versterken met landschapselementen en zo de openheid te accentueren. Op deze manier wordt tevens de bebouwing aan het zicht onttrokken of landschappelijk worden begeleid.

In het stuk worden ook de volgende punten aangegeven die relevant kunnen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling: Economie

- Wonen is de drijvende kracht als uitloopgebied van de kernen
- Aandacht voor vrijkomende boerderijen en gronden
- Economische kracht van het gebied is gekoppeld aan esthetische waarde en natuurwaarde
- potentie voor recreatie aanwezig

Esthetiek

- Gebied van halfopen coulisselandschap, zwermgebieden, overgangen van nat naar droog en van laag naar hoog maken het landschap afwisselend en interessant
- Bijzondere en atypische landschapsstructuren in de overgangen (slagenverkaveling op dekzandrug -> sloten gaan over naar houtwallen)
- Veel cultuurhistorische elementen aanwezig maar niet herkenbaar
- oogt momenteel rommelig

Ecologie

- Ecologische waarde op kleine schaal
- verschillen in de abiotische ondergrond bergt kansen voor hoge biodiversiteit
- micromilieus als nis voor bedreigde dieren en planten

Soortenatlas - kansen voor biodiversiteit in de gemeente Oldebroek

Het plangebied is in de soortenatlas gelegen in de bebouwde kom/lintbebouwing. Echter grenst het dicht aan het veenontginningslandschap en polderlandschap. De gidssoort die aansluit bij deze gebieden zijn voor de lintbebouwing de putter, waterhoen en egel. In het veenontginningslandschap is de steenuil de gidssoort. In het polderlandschap zijn de grutto en slobbeend de gidssoorten.

Putter

Putters komen vooral voor in een wat kleinschaliger agrarisch gebied met boerderijen, dorpen en buitenwijken van steden. Putters houden van plaatsen met droge en ruige plantengroei. Deze soort reageert snel op een extensiever beheer met meer bloeiende kruiden wat leidt tot een grotere diversiteit aan insecten. Kansen liggen met name in het beheer van bermen, dijklichamen en overhoekjes en grazige vegetaties in de kernen.

Waterhoen

Het waterhoen houdt zich veelal op in dichte oevervegetaties. Het waterhoen is een soort die snel kan profiteren van een toename van waterkwaliteit, dekking en voldoende structuur en waterplanten in watergangen. Ook heeft de soort baat bij natuurvriendelijke oevers en uitgesteld of laat maai-beheer.

Egel

met name op plekken met de meeste variatie en dekking worden de dichtheden van egels het hoogst. Een goed beheer van een bosje waardoor bijvoorbeeld meer gelaagdheid en ondergroei ontstaat levert een beter biotoop op voor de soort

Steenuil

De steenuil komt voor in kleinschalige agrarische gebieden rond kernen en lintbebouwing en variatie in de vorm van landschapselementen en kleine begraasde weiltes. Kleinschalige erven met voldoende nestgelegenheid en voedsel bieden mogelijkheden voor nestelen en voedsel. De steenuil profiteert van de aanwezigheid van veel groenelementen. Daarbij is een ander bermbeheer wat leidt tot meer kruiden en voedsel (muizen) positief voor de soort.

Grutto

Het meest ideaal voor de grutto zijn vochtige, kruidenrijke graslanden met een goed bodemleven en volop insecten aan de oppervlakte. Late maaidata en kruidenrijke weilanden zijn een vereiste om jonge grutto's kans te geven te overleven (omdat er anders te weinig voedsel is). Na het broedseizoen komen de grutto's weer samen op vochtige pleisterplaatsen. Kansen ter versterking liggen in het stimuleren van weidevogelbeheer en het aanleggen van kruidenrijke stroken en plasdras gebieden.

Slobbeend

De slobbeend broed dicht bij water in het hoge gras. als dit laatste niet beschikbaar is, zoekt de slobbeend beschutting onder struiken verder weg van het water. Kansen liggen met name in het optimaliseren van het beheer van de watergangen in de polders, het liefst in gebieden met weidevogelbeheer of uitgestelde maaidata zodat de soort in aangrenzende weilanden kan broeden

Samengevat zijn de volgende elementen waardevol om het landschap te versterken voor de doelsoorten:

- Extensief beheerd grasland met bloeiende soorten
- Natuurvriendelijke oevers met voldoende structuur en waterplanten
- Beplanting met variatie in dekking, gelaagdheid en ondergroei
- Variatie in landschapselementen/groenelementen
- Kleinschalige erven met nestgelegenheid voor de steenuil
- Late maaidata en weidevogelbeheer
- Het aanleggen van kruidenrijke stroken en plasdrasgebieden
- Aangepast beheer watergangen in de polders



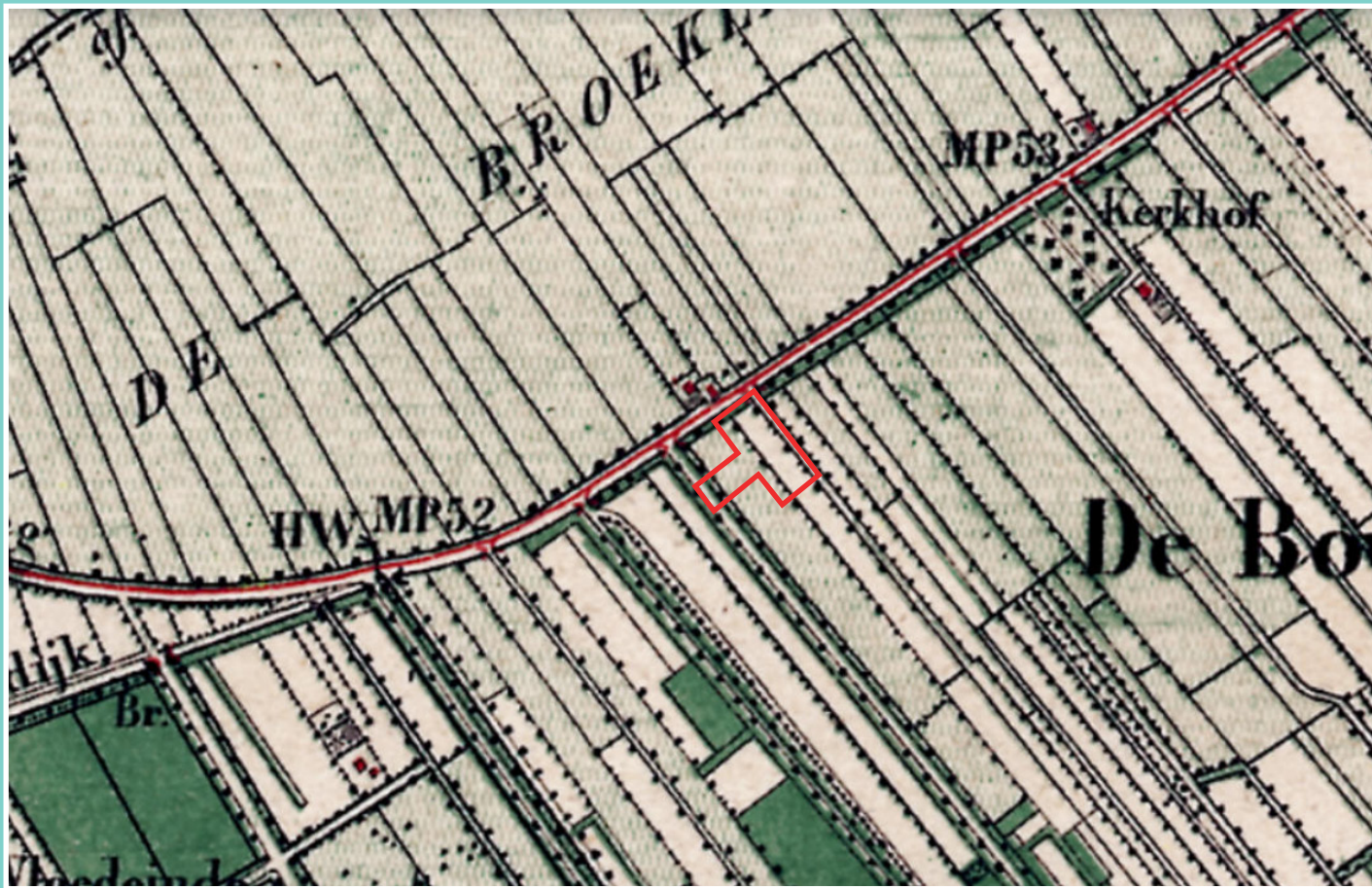
	bos bestaand		ontwikkelen natuurlijke oevers
	bos nieuw		te ontwikkelen padennetwerk
	ontwikkelen nieuwe bosrand		waarborgen openheid agrarische gronden
	groenstructuur bestaand (lichtgroen)		waarborgen openheid oude akkercomplexen
	versterken kampenlandschap (mozaiek)		indicatieve groene verbinding
	versterken kampenlandschap (rechtlijnig)		maatregelen tegen barrièrewerking A28 en spoorlijn voor ecologie
	versterken veenontginningsgebied		groene wig
	vernatting veengronden		zoekzone landschappelijke versterking
	versterken landgoederen		

Gebiedsplan zoekzone landschappelijke versterking groene wiggen. Plangebied (rod omcirkeld) is gelegen in landbouwgebied waarbij de openheid als belangrijke waarde wordt gezien

Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking groene wiggen

De gebiedsuitwerking voor zoekzones landschappelijke versterking geeft aan op welke wijze het landschap versterkt kan worden. Het plangebied is gelegen in het landbouwgebied waarbij wordt aangegeven dat het van belang is de openheid in het gebied te behouden. De lintbebouwing aan de Zuiderzeestraatweg vormt daarbij een duidelijke begrenzing van het open gebied. Door de bebouwing met erfbeplanting worden de randen van het landschap heel duidelijk afgebakend met groen. Een heldere rand is niet overal aanwezig, waardoor het landschap een meer wijder en opener karakter krijgt.

Het versterken van de erfrandbeplanting als contrast met het open landbouwlandschap is een uitgangspunt dat opgenomen wordt in het ontwerp.



Historische kaart 1880



Historische kaart 1930



Historische kaart 1980



Huidige topografische kaart (2021)

3. CULTUURHISTORISCHE ANALYSE

3.1 Inleiding

Voor de cultuurhistorische analyse kijken we naar historische kaarten om zo (veranderende) patronen in het landschap te herkennen. Deze kunnen aanleiding geven voor bijvoorbeeld het terugbrengen of versterken van bepaalde patronen in het landschap.

3.2 Historische ontwikkelingen

De grotere kernen in dit gebied zijn onderling verbonden door een weg die de flank van de Veluwe en de hogere zandruggen in het landschap volgt. Deze weg is later, onder belangrijke invloed van de landgoedeigenaren, opgewaardeerd naar de Zuiderzeestraatweg en deze vormde een belangrijke verbinding tussen Amersfoort en Zwolle. De weg heeft de ontwikkeling van de kernen langs de weg gestimuleerd en in de landelijke groene wiggen tussen de kernen liggen de landgoederen, verbonden aan de weg met zichtlijnen en lanen. Zo ligt op enige afstand van het plangebied landgoed Zwaluwenburg.

Ten hoogte van de Zuiderzeestraatweg 19 zijn geen landgoederen te vinden. Hier is een rechtlijnig verkavelingspatroon te zien dat passend is bij de ontginning. Sloten vormen de grenzen van de kavels.

Op de kaarten van 1880 en 1930 is te zien dat de kavels lang en smal waren, haaks op de Zuiderzeestraatweg. Op de kavels zelf staat het hoofdgebouw (woning) voor aan de weg. Daarachter staan de bijgebouwen (stallen ed.). De randen van de kavels waren veelal voorzien van groenstructuren zoals bosschages en bomen. Ook de erven zijn omringd door een robuuste groenstructuur. Op de kaarten van 1980 is te zien dat de groenstructuren af zijn genomen en de bebouwing is toegenomen. Veel van deze erven zijn wel voorzien van (een vorm van) erfrandbeplanting. Dit typeert ook het gebied en dient behouden en/of hersteld te worden. Daardoor zijn de erven zichtbaar als groene eilanden in het verder open polderlandschap.

3.3 Huidige situatie

De kavels zijn langzaam breder geworden en nog altijd vormen sloten een natuurlijke begrenzing van de kavels. De bebouwing is toegenomen en bestaat voornamelijk uit agrarische bedrijven en enkele woningen. Veel van deze erven zijn voorzien van beplanting. Tussen de bebouwing door is er zicht op het achterliggende (open) landschap.



4. LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zoomen we in op het plangebied. Daarbij kijken we naar bestaande structuren in bijvoorbeeld beplanting en bebouwing en geven we aan wat kenmerkend of waardevol is en daardoor behouden of versterkt kan worden.

4.2 Landschapsanalyse

Het plangebied is gelegen tussen de kern van Oldebroek (oost) en landgoed Zwaluwenburg (west). Tussen deze twee gebieden ligt een agrarisch gebied dat zich kenmerkt door kavels, begrensd door sloten, met beplanting enkel rondom en op de erven en als bomenlaan langs de weg. Een enkele kavel is nog wel voorzien van een bomenlaan op de erfgrans. De bebouwing is agrarisch van karakter en is voorzien van robuuste erfrandbeplanting. Zo zijn er verschillende houtsingels te vinden welke de erven scheiden van het omliggende landschap.

Wanneer men inzoomt op het plangebied (zie analysekaart op de vorige pagina) is ook hier te zien dat het bestaande erf al een robuuste groenstructuur heeft aan de westzijde. Aan de voorzijde scheidt een dichte haag het erf van de weg. Vanaf de weg is de nok van de woning nog te zien. De overige randen van het erf kennen een enkele solitaire boom, maar liggen verder vrij open in het landschap. Aan de oostzijde van het plangebied is er zicht over de landbouwpercelen. Hier is de openheid van het achterliggende landschap nog goed te zien vanaf de weg.

Bij een toekomstige ontwikkeling is het van belang de bestaande erfrandbeplanting te behouden en te versterken. Zo kan de ontwikkeling goed aansluiten bij de erven in de omgeving. Hierbij wordt het eerder genoemde principe van besloten erven als contrast met de openheid van de velden versterkt. Met name aan de oostzijde van het erf is hier winst te behalen. De houtwal aan de westzijde is waardevol en dient behouden te blijven.

Ook het principe van woning aan de voorzijde van de weg met bijgebouwen en stallen erachter is goed terug te vinden in de omgeving. Dit principe kan ook bij toekomstige ontwikkelingen worden toegepast. Hierbij zal de bestaande bedrijfswoning visueel het hoofdgebouw blijven en de nieuw toe te voegen woningen in vorm en uitstraling ondergeschikt zijn aan dit hoofdgebouw. Door nieuwe gebouwen in relatie met de voormalige bedrijfswoning te plaatsen blijft de opbouw van een erf, met hoofd- en bijgebouwen, ook na functieverandering in stand en voegt het zich op een natuurlijke wijze in het landelijke gebied.

De erven ten westen van het plangebied hebben allen een sloot, welke de achterzijde van het erf markeert. Ondanks dat deze sloot in het verleden niet aanwezig is geweest, kan het aanleggen van een dergelijke sloot of langgerekte poel de grens tussen erf en achterliggend agrarisch perceel versterken. Ook zijn hier kansen voor de biodiversiteit omdat een natuurvriendelijke oever het best tot zijn recht komt aan de zuidkant. Al helemaal wanneer dit gecombineerd kan worden met het versterken van de erfrandbeplanting rondom het erf.

Belangrijke uitgangspunten:

- Behoud en versterk de erfrandbeplanting zodat deze het erf in ieder geval aan de oost- en westzijde omsluiten zodat het erf een contrast vormt met het open agrarische gebied.
- Laat toekomstige bebouwing in positionering en uitstraling aansluiten op de typische indeling van een erf met hoofd- en bijgebouwen.
- Laat aan de achterzijde een sloot of langgerekte poel het erf afbakenen. Hier kan ook winst behaald worden voor de biodiversiteit door het creëren van een natuurvriendelijke oever.

INSPIRATIE VOOR DE WONING

Om de nieuwe woning(en) visueel aan te sluiten op het erf met de bestaande woning als "bedrijfswoning", is vorm- materiaal- en kleurgebruik van belang. Qua vorm wordt aangeraden uit te gaan van een rechthoekige vorm bestaande uit één laag met kap. Bij de kap wordt geadviseerd geen wolfseinden toe te voegen, omdat dit enkel voorkomt bij de woning aan de voorzijde van het erf. Hierdoor sluit deze aan bij de vorm van bedrijfsgebouwen zoals deze voorkomen op het erf. Qua materiaal wordt aangeraden gebruik te maken van natuurlijke materialen zoals metselwerk of hout. Er wordt geadviseerd terughoudend en bescheiden om te gaan met kleurgebruik, ook in het aantal gekozen kleuren.

Hieronder een aantal voorbeelden ter inspiratie.

16



5. ONTWERPVARIANTEN

5.1 uitgangspunten uit de analyse

Op basis van de beleids- cultuurhistorische- en landschapsanalyse zijn de volgende uitgangspunten/opties gebaseerd voor het ontwerp:

- Bebouwing wordt geplaatst zoals een erf: hoofdgebouw (woning) aan de voorzijde en bijgebouwen erachter. De nieuwe woning(en) zal zo vormgegeven en geplaatst worden dat deze ook in dit spel van hoofd- en bijgebouwen opgenomen wordt. Zie hiervoor de inspiratie op de vorige pagina.
- Nieuwe bebouwing staat haaks op de weg (niet schuin), zoals ook de andere (agrarische) bebouwing in de omgeving.
- Erven zijn omringt door groen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een houtwal- of singel. Hierdoor wordt het erf gemarkeerd en ontstaat er een contrast met de achterliggende open polder. Daarbij worden bestaande bomen (zoveel mogelijk) behouden. Met name de oost- en westzijde zijn hierbij van belang met groen in te kleden.
- Behoud het kavelpatroon met bestaande sloot als afscheiding en voeg ook aan de achterzijde van het erf een langgerekte sloot of poel toe. Deze kan een natuurvriendelijke oever krijgen voor de bevordering van de biodiversiteit.
- Biodiversiteit versterken door toevoegen van (beplantings-)elementen die bevorderend zijn voor de doelsoorten zoals genoemd in de Soortenatlas - kansen voor biodiversiteit in de gemeente Oldebroek. Een hoogstamboomgaard of kruidenrijkgrasland dragen bijvoorbeeld bij aan de versterking van de biodiversiteit.

Binnen deze uitgangspunten kan gevarieerd. Wanneer er bijvoorbeeld iets extra's gewenst is op het perceel, kan er meer landschappelijke inpassing gevraagd worden. Op de volgende pagina's is dit principe verder uitgewerkt in drie varianten.



5.2 Variant 1: De Basis

Deze variant gaat uit van de basis, zoals deze ook is opgenomen in het principeverzoek van 22 december 2021. Dit ingediende verzoek betreft het slopen van de bestaande bedrijfsgebouwen en waardoor er een extra woning op het perceel gebouwd kan worden. Het verzoek voldoet daarmee in de basis aan de toetsingskaders en randvoorwaarden uit de structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017, deel 2. Hierbij wordt minimaal 700m² gesloopt waardoor er een compensatiewoning gebouwd mag worden. Daarbij wordt uitgegaan van een minimalen landschappelijke inpassing, zodat er kwaliteit kan worden toegevoegd aan het plan. Daarnaast wenst de initiatiefnemer gebruik te maken van de hobbyboerenregeling uit het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Wanneer er aan de voorwaarden van deze regeling wordt voldaan kan het bijgebouw een maximale oppervlakte van 200m² krijgen in plaats van de gebruikelijke 100m².

- Nieuwe woning en bijgebouw staan in samenspel met de bestaande woning op het erf, waardoor er nog altijd een eenheid bestaat tussen de gebouwen en deze vanaf de weg ogen als een erf. Het is hierbij van belang dat de woningen niet te dicht op de erfgrans staan en visueel een relatie hebben met de hoofdwoning. Nieuwe bebouwing staat haaks op de weg (niet schuin), zoals ook de andere (agrarische) bebouwing in de omgeving. In de praktijk heeft elke woning een eigen kavel die bereikbaar is via een gedeelde oprit en heeft elk parkeren op eigen terrein.
- Om bij te dragen aan de uitstraling van een erf, sluit de nieuwe bebouwing in vorm, kleur en materiaalgebruik aan bij de uitstraling van de bedrijfsbebouwing op een erf. Hier mag uiteraard een moderne vertaling aan gegeven worden. De bebouwing heeft in ieder geval een kap in de lengterichting, hierbij wordt geadviseerd geen wolfseinden toe te voegen aan de kap van de nieuwbouw omdat dit in het gebied enkel voorkomt bij de bedrijfswoning aan de voorzijde van het erf. Deze is al aanwezig en blijft behouden. Kijk voor inspiratie voor vorm-, materiaal- en kleurgebruik van de nieuwe woning op pagina 14.
- Aan weersijden van het erf wordt erfrandbeplanting toegepast in de vorm van een houtwal met inheemse bloeiende- en vruchtdragende soorten. De bestaande houtwal tussen Zuiderzeestraatweg 17 en 19 blijft behouden en wordt "doorgetrokken" tot de achterzijde van het kavel. Deze nieuwe houtwal wordt 10 meter breed. De nieuwe houtwal aan de oostzijde van het perceel heeft een minimale breedte van 6 meter, enkel ten hoogte van de bestaande schuur kan deze smaller zijn zodat deze schuur behouden kan blijven. Al aanwezige beplanting kan zich op een natuurlijke manier in deze houtwal voegen.
- De opslag van kuilvoer e.d. aan de achterzijde van het perceel wordt verwijderd en vormt weer een onderdeel van het agrarische perceel.



5.3 Variant 2: Iets extra's

In deze variant wordt de landschappelijk inpassing robuuster aangezet waardoor er wat meer mogelijk is dan de "basis". Denk hierbij aan splitsing van de bestaande woning aan de voorzijde en een grotere compensatiewoning zodat hier ruimte is voor bijvoorbeeld een atelier aan huis. Daarbij geldt nog altijd dat er minimaal 700m² wordt gesloopt ter compensatie van het bouwen van een extra woning. Ook in deze variant is dus rekening gehouden met de de toetsingskaders en randvoorwaarden uit de structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017, deel 2. Het splitsen van de bestaande boerderijwoning voldoet ook aan de Beleidsnotitie kleinschalige woonbouwinitiatieven, de toetsingskaders zoals opgenomen in paragraaf 1.2. *Specifieke voorwaarden woningsplitsing* van deze beleidsnotitie. Ook hier is een groter bijgehoud ingetekend omdat de initiatiefnemer gebruik wil maken van de hobbyboerenregeling.

- Nieuwe woning en bijgebouw staan in samenspel met de bestaande woning op het erf, waardoor er nog altijd een eenheid bestaat tussen de gebouwen en deze vanaf de weg ogen als een erf. Het is hierbij van belang dat de woningen niet te dicht op de erfgrans staan en visueel een relatie hebben met de hoofdwoning. Nieuwe bebouwing staat haaks op de weg (niet schuin), zoals ook de andere (agrarische) bebouwing in de omgeving. In de praktijk heeft elke woning een eigen kavel die bereikbaar is via een gedeelde oprit en heeft elk parkeren op eigen terrein.
- Om bij te dragen aan de uitstraling van een erf, sluit de nieuwe bebouwing in vorm, kleur- en materiaalgebruik aan bij de uitstraling van de bedrijfsbebouwing op een erf. Hier mag uiteraard een moderne vertaling aan gegeven worden. De bebouwing heeft in ieder geval een kap in de lengterichting, hierbij wordt geadviseerd geen wolfseinden toe te voegen aan de kap van de nieuwbouw omdat dit in het gebied enkel voorkomt bij de bedrijfswoning aan de voorzijde van het erf. Deze is al aanwezig en blijft behouden. Kijk voor inspiratie voor vorm-, materiaal- en kleurgebruik van de nieuwe woning op pagina 14.
- Aan weersijden van het erf wordt erfrandbeplanting toegepast in de vorm van een houtwal met inheemse bloeiende- en vruchtdragende soorten. De bestaande houtwal tussen Zuiderzeestraatweg 17 en 19 blijft behouden en wordt "doorgetrokken" tot de achterzijde van het kavel. Deze nieuwe houtwal wordt 10 meter breed. De nieuwe houtwal aan de oostzijde van het perceel heeft een minimale breedte van 6 meter, enkel ten hoogte van de bestaande schuur kan deze smaller zijn zodat deze schuur behouden kan blijven. Al aanwezige beplanting kan zich op een natuurlijke manier in deze houtwal voegen.
- De opslag van kuilvoer e.d. aan de achterzijde van het perceel wordt verwijderd en vormt weer een onderdeel van het agrarische perceel.
- Aan de achterzijde van het perceel wordt een langgerekte poel aangelegd met een natuurvriendelijke over aan de noordzijde. Naast dat dit de biodiversiteit versterkt zorgt het voor een natuurlijke scheiding tussen de kavel en de achterliggende agrarische percelen.



5.4 Variant 3: kwaliteit voor twee woningen

In deze variant wordt ingezet op een flinke versterking van de landschappelijke kwaliteit. In ruil daarvoor wordt er meer mogelijk gemaakt op de kavel in de vorm van het toevoegen van twee vrijstaande woningen. Daarbij geldt nog altijd dat er minimaal 700m² wordt gesloopt ter compensatie van het bouwen van één van de extra woningen. De andere woning kan dan gerealiseerd worden in ruil voor het versterken van de landschappelijke kwaliteit. Ook hier is een groter bijgehoud ingetekend omdat de initiatiefnemer gebruik wil maken van de hobbyboerenregeling.

- Nieuwe woningen en bijgebouwen achter de bestaande woningen staan in samenspel met de bestaande woning op het erf, waardoor er nog altijd een eenheid bestaat tussen de gebouwen en deze vanaf de weg ogen als een erf. Hierbij vormt één nieuwe woning een erf samen met de bestaande woning aan de Zuiderzeestraatweg 19 en de andere nieuwe woning een erf samen met de bestaande woning aan de zuiderzeestraatweg 17. Het is hierbij van belang dat de woningen niet te dicht op de erf grens staan en visueel een relatie hebben met de hoofdwoning. Nieuwe bebouwing staat haaks op de weg (niet schuin), zoals ook de andere (agrarische) bebouwing in de omgeving. In de praktijk heeft elke woning een eigen kavel die bereikbaar is via een gedeelde oprit en heeft elk parkeren op eigen terrein.
- Om bij te dragen aan de uitstraling van een erf, sluit de nieuwe bebouwing in vorm, kleur en materiaalgebruik aan bij de uitstraling van de bedrijfsbebouwing op een erf. Hier mag uiteraard een moderne vertaling aan gegeven worden. De bebouwing heeft in ieder geval een kap in de lengterichting, hierbij wordt geadviseerd geen wolfseinden toe te voegen aan de kap van de nieuwbouw omdat dit in het gebied enkel voorkomt bij de bedrijfswoning aan de voorzijde van het erf. Deze zijn al aanwezig en blijven behouden. Kijk voor inspiratie voor vorm-, materiaal- en kleurgebruik van de nieuwe woning op pagina 14.
- Aan weersijden van het erf wordt erfrandbeplanting toegepast in de vorm van een houtwal met inheemse bloeiende- en vruchtdragende soorten. De bestaande houtwal tussen Zuiderzeestraatweg 17 en 19 blijft behouden en wordt "doorgetrokken" tot de achterzijde van het kavel. Deze nieuwe houtwal wordt 10 meter breed. De nieuwe houtwal aan de oostzijde van het perceel heeft een minimale breedte van 6 meter, enkel ten hoogte van de bestaande schuur kan deze smaller zodat deze schuur behouden kan blijven. Al aanwezige beplanting kan zich op een natuurlijke manier in deze houtwal voegen.
- De opslag van kuilvoer e.d. aan de achterzijde van het perceel wordt verwijderd en vormt weer een onderdeel van het agrarische perceel.
- Aan de achterzijde van het perceel wordt een langgerekte poel aangelegd met een natuurvriendelijke over aan de noordzijde. Naast dat dit de biodiversiteit versterkt zorgt het voor een natuurlijke scheiding tussen de kavel en de achterliggende agrarische percelen.
- Er wordt een hoogstamboomgaard gecreëerd op het perceel, op het stuk achter Zuiderzeestraatweg 17.
- De agrarische percelen behorend bij het perceel worden voor minimaal de helft omgezet naar extensief beheerd kruidenrijkgrasland. Hierbij worden late maaidata toegepast en weidevogelbeheer.

