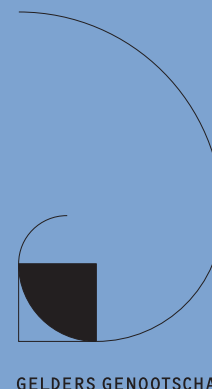


Erftransformatie Zuiderzeestraatweg 255/ Oude Dijk 22 Gemeente Oldebroek



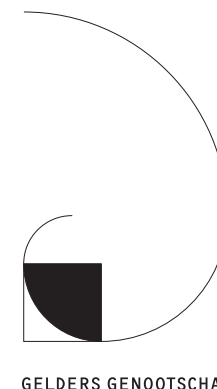
Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Februari 2010

Erftransformatie

Zuiderzeestraatweg 255/ Oude Dijk 22

Gemeente Oldebroek



COLOFON

In opdracht van:

Gemeente Oldebroek, dhr. J.W. van Hoorn, dhr. B. bij 't Werk

Opgesteld door:

Gelders Genootschap
De Ervenconsulent
026 4421742

Datum:

Definitief Februari 2010
EC52OLD04

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Februari 2010

INLEIDING

Inleiding

De gemeente Oldebroek wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft zij de ervenconsulent gevraagd om advies te geven over deze erftransformatie.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen.

In dit advies worden de welstandeisen toegespitst op deze opgave. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.

Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Oldebroek.

De opgave

Waar de Oude Dijk en de Zuiderzeestraatweg dichtbij elkaar komen ligt tussen deze straten het perceel van de familie Morren. Daarop staat een oude boerderij, enkele schuren en een nieuwere woning. De familie wil daar graag twee woningen bijbouwen en een schuur slopen. Op termijn overweegt men sloop van de oude boerderij. Aan de overzijde van de weg, achter het complex van molen De Hoop bezit de familie een lange schuur (Zuiderzeestraatweg 255). De vraag is of sloop van deze schuur samen met de sloop van de schuur bij de Oude Dijk voldoende meerwaarde oplevert om nieuwbouw van twee woningen tussen de Oude Dijk en de Zuiderzeestraatweg te kunnen motiveren.

Beleid

Volgens het streekplan maakt het perceel deel uit van de Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen, maar het maakt geen deel uit van de EHS of het GroenBlauwRaamwerk.

Het LOP zet in op verbeteren van de landschappelijke kwaliteit door herstel van houtwallen, essen en erfbeplanting, waardoor ook toename van de leesbaarheid ontstaat.

De gemeente beschouwt de Zuiderzeestraatweg tevens als cultuurhistorisch waardevol gebied en zet in op behoud en versterking van de karakteristieke beeldkwaliteit.

De percelen vallen planologisch onder het buitengebied, hoewel ze grenzen aan bebouwde kom met bestemming bedrijventerrein.

De wet geluidhinder beperkt het bouwen van woningen langs de Zuiderzeestraatweg. Woningbouw moet minimaal 50 meter terugliggen t.o.v. de wegas als gebruik wordt gemaakt van een zogenaamde dove gevel.

			
<i>laantje langs oostelijke perceelsgrens</i>	<i>Schuur op achtererf</i>	<i>Kapschuur vanaf laantje</i>	<i>Toegang naar achtererf</i>
			
<i>Vorgevel aan Zuiderzeestraatweg</i>	<i>Pad langs westelijke erfgrens</i>	<i>Voormalige zuivelfabriek, tankstation Slootje met duiker</i>	<i>Achtererf met hooiberg</i>
			
<i>Laantje noordzijde Zuiderzeestraatweg met kippenschuur en silo</i>	<i>Molen de Hoop</i>	<i>Bebouwing achter kippenschuur (geen eigendom initiatiefnemer)</i>	<i>Bebouwing achter kippenschuur</i>

BESTAANDE KWALITEITEN

Landschap

De Oude Dijk is een oud tracé van de Zuiderzeestraatweg. Het is de oorspronkelijke ontginningsas van Oldebroek. Op oude kaarten is nog goed te zien dat het verkavelingspatroon aan beide kanten van de Oude Dijk verschilt. Ter weerszijden werd het landschap opgedeeld in lange slagen, met beplanting op de perceelsgrenzen en lanen. Het pad langs de oostelijke perceelsgrens van Oude Dijk 22 maakte deel uit van een laan, die doorliep naar de Bovenstraatweg.

De Oude Dijk heeft ter hoogte van nummer 22 een landschappelijke uitstraling. Het beeld wordt bepaald door royale bomenrijen en doorzichten, met name in zuidelijke richting. Langs de noordzijde ligt verspreid enige bebouwing langs de Oude Dijk. Langs de zuidzijde ligt geen bebouwing.

Ter plaatse is het landschap tussen de Oude Dijk en de Zuiderzeestraatweg stevig beplant. Dit sluit aan bij het halfopen landschap ten zuiden van deze wegen. Ten noorden van de Zuiderzeestraatweg ligt achter de bebouwde erven het uitgestrekte polderlandschap.

De Zuiderzeestraatweg wordt begeleid door een karakteristiek lint van historische bebouwing. De oude boerderij van de familie Morren past in dit beeld. Van de melkfabriek, die op het belendende perceel stond, is nog met moeite iets te herkennen. Terwijl de sloten en de beplanting, die de Zuiderzeestraatweg begeleiden, hier zijn verdwenen. Ook de molen De Hoop is belangrijk voor het cultuurhistorische beeld van de Zuiderzeestraatweg. De overige bebouwing op het terrein van de molen verstoort echter het karakteristieke beeld en blokkeert in samenhang met de erfinrichting het doorzicht naar de polder.



Kaart 1900



Luchtfoto ca. 2006

Het erf en de bebouwing

Een onderscheid wordt gemaakt tussen het erf aan de Oude Dijk, het erf aan de Zuiderzeestraatweg en het erf rond de schuur achter het molencomplex.

Oude Dijk

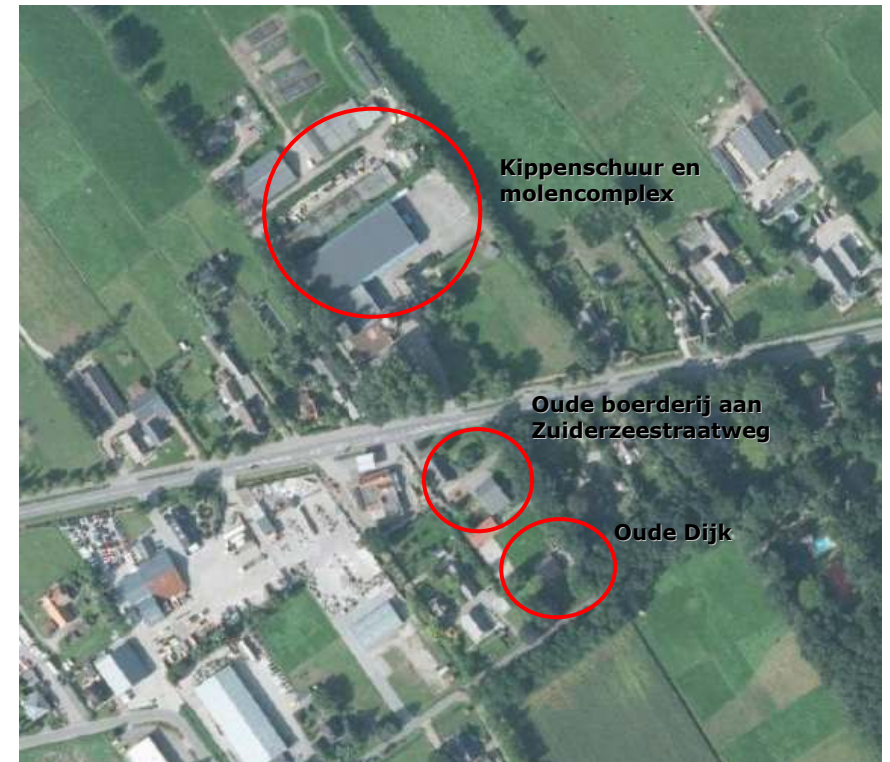
Midden op het perceel aan de Oude Dijk staat een woning in traditionele architectuur. De woning ligt ietwat terug van de weg. Enkele kleine bijgebouwen liggen op het achtererf. Het erf met de woning is bereikbaar vanaf de oude laan, die langs het perceel loopt en eigendom is van de familie. De bebouwing op het erf staat op ruime afstand van een oud boerderijtje op het naastgelegen erf, waardoor het sterk landschappelijke karakter van de Oude Dijk ter plaatse overeind blijft.

Oude boerderij aan de Zuiderzeestraatweg

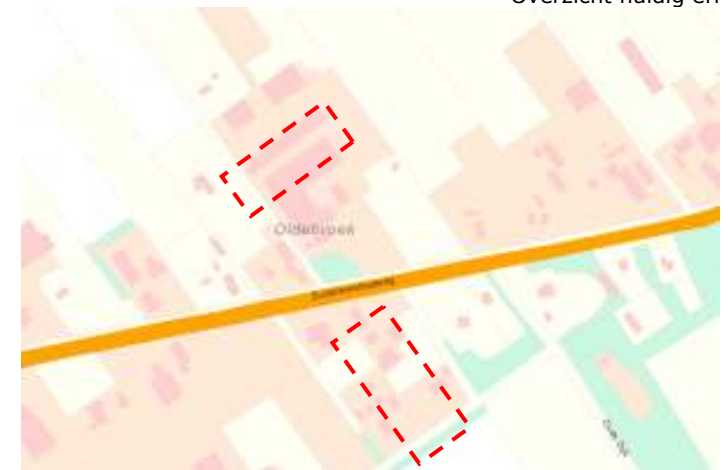
Van oorspong is het een kleine boerderij. De hoofdvorm en de achtergevel zijn nog oorspronkelijk. In de andere gevels zijn grotere ramen aangebracht. Het boerderijtje ligt tegen de westelijke perceelsgrens, waarlangs een pad voert, dat over een duiker uitkomt op de Zuiderzeestraatweg. De sobere voortuin (gras), de aanwezigheid van de sloot en de duiker in samenhang met de situering (dicht aan de weg) en de hoofdvorm van het boerderijtje zijn typerend voor het beeld van de Zuiderzeestraatweg.

In de huidige situatie wordt dit beeld overschreeuwd door de overkapping van het tankstation en de opslag op het naastgelegen perceel, waar in de bebouwing de voormalige melkfabriek nog is te herkennen.

Het achtererf is ook bereikbaar vanaf de oude laan, die langs het perceel loopt. Hier bevinden zich enkele schuren en een vervallen hooiberg. Deze bebouwing ligt ruim terug ten opzichte van de oude laan en de Zuiderzeestraatweg.



Overzicht huidige erf



Kippenschuur achter het molencomplex

De schuur van de familie is te bereiken via een doodlopende zijweg van de Zuiderzeestraatweg. De schuur ligt ingeklemd tussen de bedrijfshallen van het molencomplex en de bebouwing op het naastgelegen erf. Tegen de oostelijke perceelsgrens staan nog enkele vervallen bouwsels, evenals op het perceel van de buurman ten noorden daarvan. Ook de inrichting van het perceel van het molencomplex ten oosten van de bedrijfshallen verstoort het landschappelijke beeld.

Resumerend

De situatie aan de Oude Dijk is prima en vraagt geen bijzonder aandacht. Verdere verdichting van bebouwing is hier niet gewenst.

De oude boerderij en het bijbehorende erf zijn belangrijk voor de karakteristiek van de Zuiderzeestraatweg. Dit complex is niet in optimale staat.

Molen de Hoop is cultuurhistorisch waardevol. De opstallen van de familie, maar vooral de opstallen op de belendende percelen zijn storend in het beeld van de Zuiderzeestraatweg en voor de beleving van het polderlandschap.



Kaart 1900



Luchtfoto ca. 2006

UITGANGSPUNTEN

Landschapsversterking

Oude boerderij aan de Zuiderzeestraatweg

In het kader van landschapsversterking dient te worden ingezet op behoud en ontwikkeling van het erf met het oude boerderijtje aan de Zuiderzeestraatweg. Daarbij gaat het om behoud van karaktervolle zaken als het boerderijtje, het laantje, de sloot en de duiker, de hooiberg. Langs het laantje zou meer doorzicht gemaakt moeten worden, zodat het laantje beter beleefbaar is vanaf de Zuiderzeestraatweg.

Door langs de westelijke perceelsgrens opgaande beplanting door te zetten tot aan de sloot langs de Zuiderzeestraatweg wordt de rommelige situatie op het naastgelegen erf enigszins aan het zicht onttrokken. Nog beter zou zijn de situatie aldaar te verbeteren met respect voor de historische waarde van het gebouw van de voormalige zuivelfabriek.

Advies aan de gemeente is om in het profiel van de Zuiderzeestraatweg ter plaatse enkele laanbomen terug te plaatsen.

Molencomplex

Hier wordt ingezet op behoud en versterking van de cultuurhistorische waarde van de molen De Hoop, verbetering van beeldkwaliteit en het scheppen van doorzicht naar het polderlandschap.

Sloop van de opstallen van de familie achter het complex van de molen heeft niet direct voordelen voor het landschap, omdat het doorzicht alleen dwars op de perceelsstructuur ontstaat, maar is wel een stap in de goede richting. Wanneer beide buurmannen het voorbeeld volgen zou langs de oostelijke perceelsgrens wel een doorkijk kunnen ontstaan in het polderlandschap. Wanneer een andere oplossing kan worden gevonden voor de bedrijfshallen van het molencomplex kan pas echt gewerkt worden aan een fraaiere omgeving, die recht doet aan de historische waarde van molen De Hoop.

Oude Dijk

Aan de Oude Dijk wordt ingezet op behoud van de bestaande situatie, waarbij de bebouwing langs de Oude Dijk op ruime afstand van elkaar staat en het landschap overheerst. Verdere verdichting van bebouwing is hier ongewenst. Bijzondere aandacht verdient de inpassing van bedrijfsbestemmingen meer naar het westen. Het versterken van de groenstructuren langs de Oude Dijk kan daar aan bijdragen.



Schets nieuwe situatie oude boerderij en Oude dijk

Erfontwikkeling, bebouwing en erfinrichting

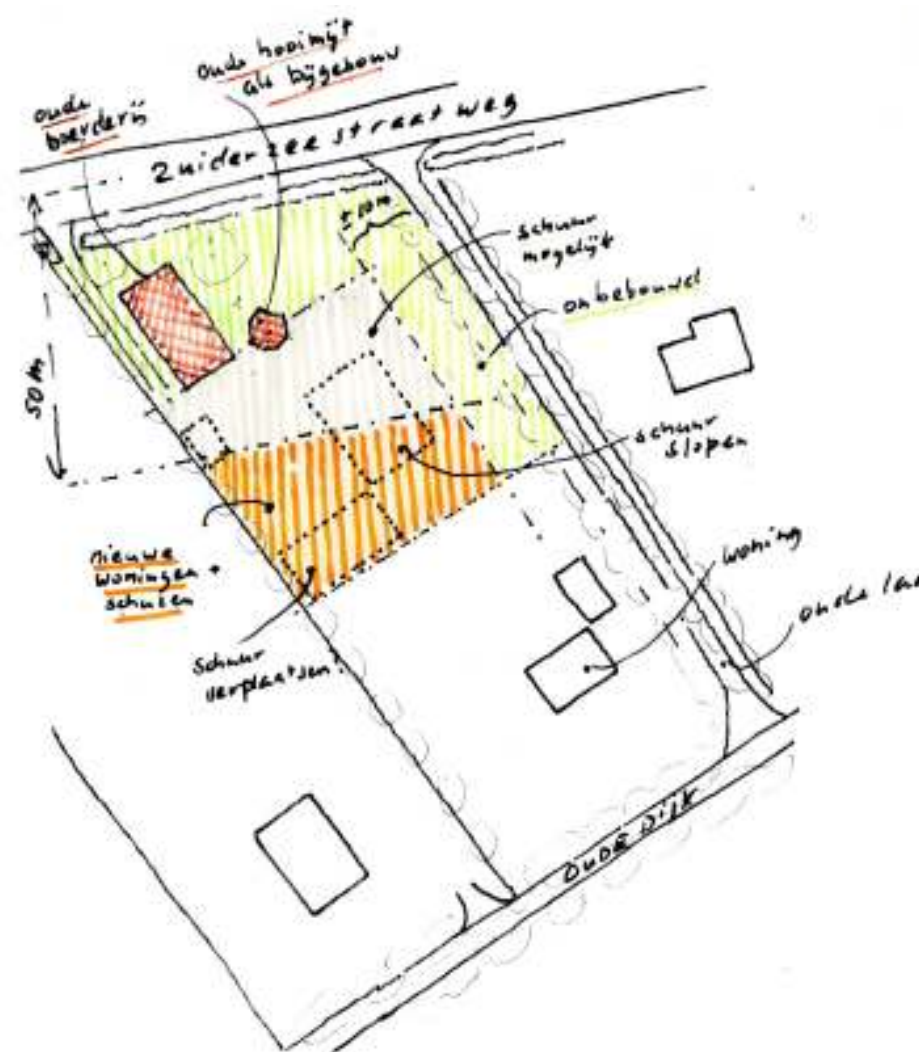
Oude boerderij aan de Zuiderzeestraatweg

Rond het achtererf van de bestaande boerderij kan erfontwikkeling plaatsvinden. Uitgangspunt is om de oude boerderij en de hooiberg te renoveren als woonhuis met bijgebouw met als doel het karakteristieke beeld langs de Zuiderzeestraatweg te handhaven.

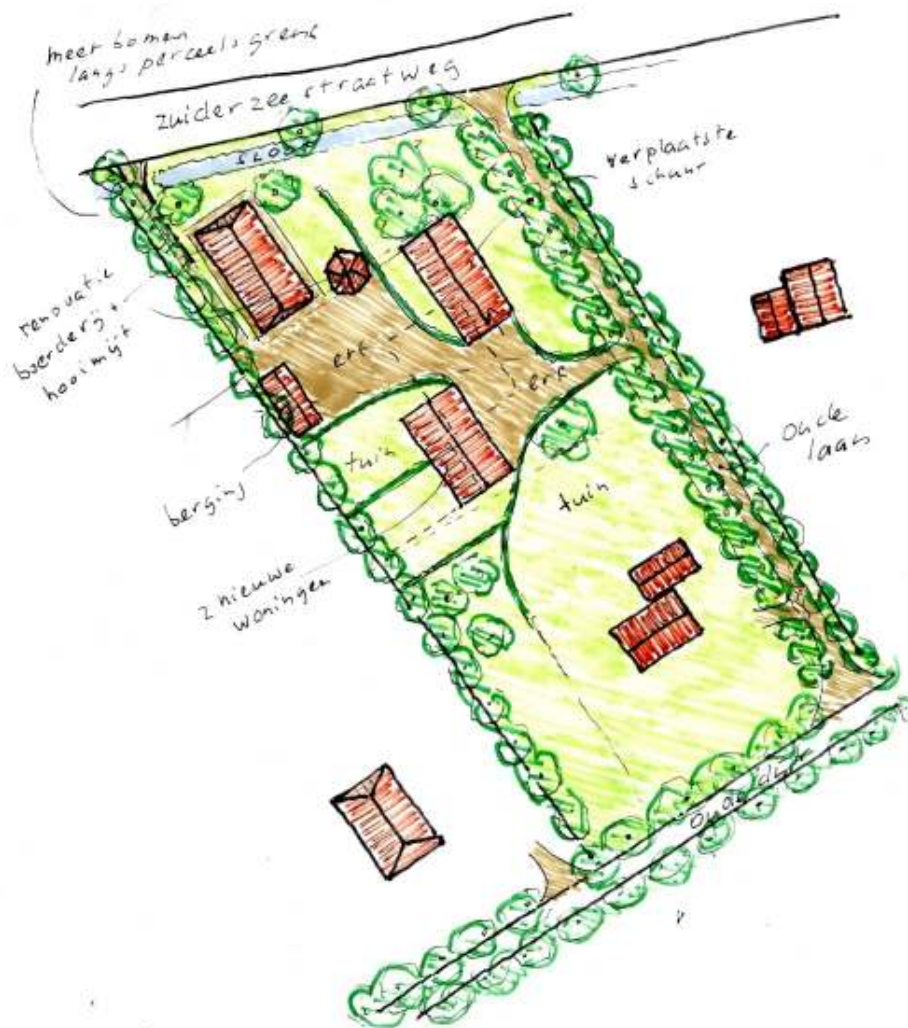
De overige opstallen op het achtererf passen bij het ensemble van de oude boerderij, maar kunnen worden vervangen door vergelijkbare bouwmassa's. Daarbij is realisatie van een nieuw dubbel woonhuis denkbaar.

De geluidhinder beperkt de ruimte voor woningbouw ter plaatse tot het vlak dat op bijgaand schema oranje is gearceerd. Dan moet de gevel naar de weg wel een dove gevel zijn. Dit vlak overlapt met een bestaande, vrij nieuwe schuur. Het is te overwegen om deze schuur te slopen of te verplaatsen. Binnen het grijs gearceerde vlak is bebouwing mogelijk. Voor de achtergevel van de boerderij en in een zone van ca. 10 meter ten opzichte van de oude laan is geen bebouwing toegestaan. In bijgaande schets is de schuur zodanig gesitueerd, dat ze een geluidwerende werking heeft.

Het nieuwe dubbele woonhuis krijgt het beeld van een schuur op het erf van de oude boerderij. Gedacht wordt aan een eenvoudig volume met zadeldak dwars op de straatweg, lage dakgoten (overeenkomstig bestaande boerderij) en aan gevels bij voorkeur van donker hout. De voordeur naar de woningen ligt dan aan het erf en de opgeknapte hooiberg of de andere schuur op het erf functioneren als gemeenschappelijke garage/berging. De toegang voor snelverkeer kan het beste via het laantje lopen, terwijl het pad naar de Zuiderzeestraatweg alleen in gebruik blijft voor langzaam verkeer.



Schematische weergave van het effect van de geluidszone op bouw mogelijkheden



Schets nieuw erf

Conclusie

Dit is in veel opzichten geen standaard plan. Per saldo kan er een groot oppervlak worden gesloopt zeker in relatie tot de nieuwbouw van een dubbele woning. De landschapsversterking vindt hier echter niet primair plaats door de sloop, omdat op de aangrenzende eigendommen nog grote schuren blijven staan. De kwaliteitswinst zit vooral in behoud en versterking van het cultuurhistorisch gewaardeerde beeld langs de Zuiderzeestraatweg en in verschillende reparaties van het landschap, bijvoorbeeld waar in het verleden laanbomen zijn verdwenen.



Locatie kippenschuur

		Oppervlakte bestaand	Oppervlakte nieuw	Te slopen	Nieuwbouw
	Noordzijde Zuiderzeestraatweg				
Sloop	Sloop kippenschuur	875		875	
Landschaps versterking	Terrein geheel inrichten als grasland				
Landschaps versterking	Laan herstellen: aanvullen ontbrekende laanbomen en verwijderen bestrating in berm tussen bomen				
	Zuidzijde Zuiderzeestraatweg				
Landschaps versterking	Samenhangend erf rond oude boerderij met nieuwe woningen en schuren				
Landschaps versterking	Geen verdichting bebouwing aan Oude Dijk				
Landschaps versterking	Behoud van de oude laan. Ca. 10 meter langs de laan vrijhouden van bebouwing.				
Sloop	Sloop van bestaande loods	230		230	
Nieuwbouw	Eventueel verplaatsen schuur binnen grijs gearceerd gebied	150	150		
Landschaps versterking	Renovatie boerderij + hooiberg als woning + bijgebouw. Geen bebouwing voor de achtergevel van de boerderij toevoegen.	180	180		
Nieuwbouw	Nieuwbouw dubbel woonhuis binnen oranje gearceerd gebied met dove gevel naar de straatweg.		200 (2x400 m3)		200 (2x400m3)
Nieuwbouw	Gemeenschappelijk bijgebouw in grijs gearceerd gebied		50		50
Landschaps versterking	Laanbomen langs westelijke perceelsgrens aanvullen tot aan Zuiderzeestraatweg				
	TOTALEN			1105	250