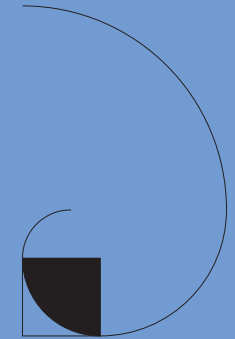


Erftransformatie Het Breeveen 3 Oldebroek Gemeente Oldebroek



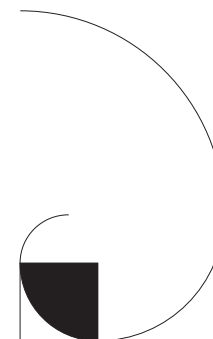
GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2016

Erftransformatie Het Breeveen 3 Oldebroek Gemeente Oldebroek



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Contactpersoon gemeente Oldebroek: Ben bij 't Werk, Jan Willem van Hoorn

Initiatiefnemer: Dhr. Wolf

Definitief advies 19 juli 2016

Gelders Genootschap | 026 442 17 42
Ervenconsulent | Christel Steentjes

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2016

Inleiding

Opgave

Aan Het Breeveen 3 in Oldebroek ligt een voormalig boerenerf aan de rand van een nieuwbouwwijk. De eigenaar wil gebruik maken van de regeling functieverandering van de gemeente Oldebroek. De familie is voornemens alle bebouwing, inclusief de boerderij te saneren en hiervoor twee woningen terug te bouwen.

Advies

De gemeente Oldebroek wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom stelt zij deskundig advies van een ervenconsulent of landschapsarchitect verplicht. De initiatiefnemers hebben de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ingeschakeld om advies te geven over de erftransformatie van Het Breeveen 3. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp voor het erf en de bebouwing. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De vraag is hoe met functieverandering de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kunnen worden.

Relevant beleid

- Functieveranderingsbeleid

Het beleid voor functieverandering is verwoord in het Streekplan van de provincie Gelderland uit 2005. Hierin is aangegeven dat functieverandering moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Dit beleid is verder uitgewerkt in de streekplanuitwerking van de regio Noord-Veluwe van april 2007. De gemeente Oldebroek heeft aanvullend de Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010 vastgesteld. Deze notitie is geactualiseerd en gewijzigd vastgesteld in april 2013. Er wordt meer dan 500 m² gesloopt. Hiervoor mag 1 extra dure woning worden gerealiseerd of 2 middeldure in bestaande bebouwing. Het aantal extra woongebouwen is één.

- Gebiedsplan Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggeng (2011)

Groene wiggeng en zoekzones landschappelijke versterking zijn gericht op het voorkomen van het aan elkaar groeien van dorpen en het veiligstellen van nog gave randen.

- Cultuurhistorische waarden in de gemeente Oldebroek; Cultuurhistorische analyse 1993

De locatie ligt in het veengebied tussen twee zandruggen in. Op deze zandruggen ligt het dorp Oldebroek en de boerderijen van de Bovenstreek. Het gebied wordt gekenmerkt door de lange smalle slagenverkaveling haaks op de Zuiderzeestraatweg, de voormalige Broekdijk. De boerderijen van de Bovenstreek waren van oorsprong ontsloten via lange lanen vanaf de Broekdijk, pas later is de Bovenstraatweg ontstaan en zijn veel lanen verdwenen. Een karakteristieke laan is het Wezenlaantje.

- Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2006)

In de visie van het LOP ligt de locatie in deelgebied 2, Middengebied. De grote waarde van het middengebied is de veelzijdigheid van het landschap door de afwisseling van open en gesloten deelgebieden.

De randen van open gebiedjes kunnen door landschapselementen en groene erven worden afgebakend, met name bij bebouwingsclusters zodat de openheid benadrukt wordt en de bebouwing landschappelijk wordt begeleid. De locatie ligt in een oud en besloten veenontginning, anders van karakter dan de grote open veenpolders ten noorden van Oldebroek. Het landschap rond de locatie kenmerkt zich door een hoge dichtheid aan sloten, lange smalle kavels en kavelbeplantingen.

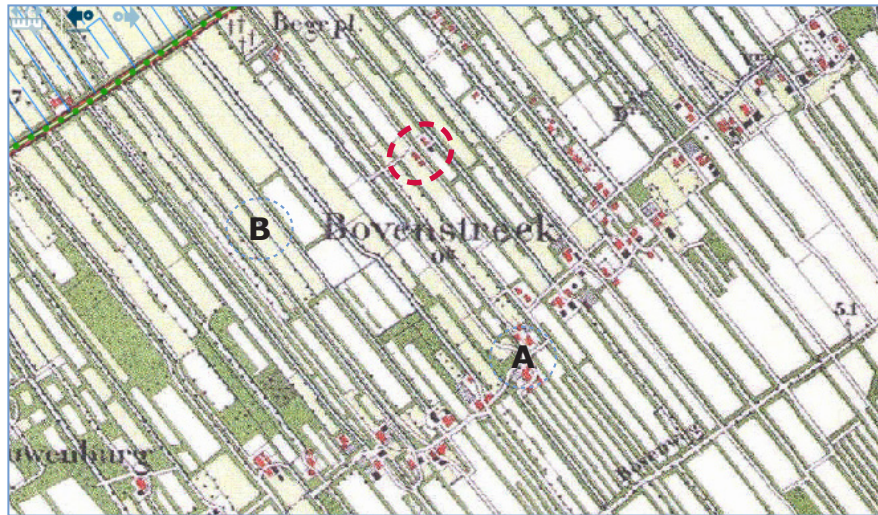
- Welstandsnota (6 maart 2014)

Bij veranderingen en/of nieuwbouw op een erf in het kader van functieverandering geldt het erfadviesrapport als beeldkwaliteitsplan. Een bouwplan in dit kader moet dan worden voorgelegd aan de welstand.

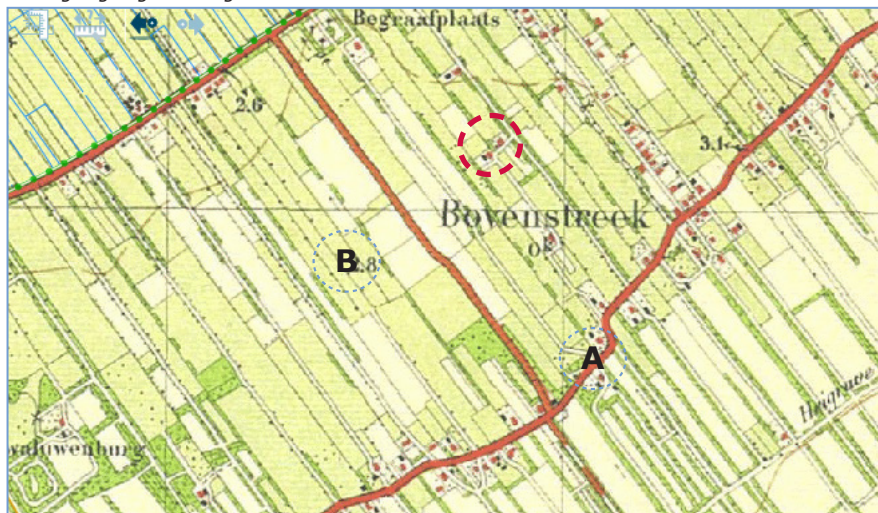
Verder van belang:

- Breeveen 3 ligt in een toekomstige woningbouwlocatie dat grenst aan het dorp Oldebroek.

Analyse



Kaart ca. 1900. De locatie ligt aan een lange laan met laanbeplanting tussen de Bovenstreek en de Broekdijk. Lange smalle kavels van elkaar gescheiden door bomenrijen en sloten. Bebouwing is geconcentreerd langs de huidige Bovenstraatweg. Een kleine zandrug te midden van lager gelegen veengronden.



Kaart ca. 1930. Het karakteristieke slagenlandschap is duidelijk te herkennen. De boerderijen aan de Bovenstraatweg zijn met elkaar verbonden door de weg. Ook zijn nog veel boerderijen met lange lanen ontsloten vanaf de Zuiderzeestraatweg. (Zie ook kaart 1900).



Luchtfoto 2014. Het slagenlandschap is met name in de verkaveling nog goed te herkennen in de lange smalle kavels. Het van oorsprong zeer kleinschalige gebied is openener geworden. De bebouwing van het dorp Oldebroek ruikt op richting de Bovenstraatweg. Het gebied rondom het erf is een mogelijke uitleglocatie van Oldebroek.

Analyse

Landschap

Het landschap in de omgeving van dit erf is van oorsprong een veenontginningslandschap met een langgerekte slagenverkaveling. Langs de perceelgrenzen stonden houtsingels en lagen lange lanen, waardoor het landschap een besloten karakter had, maar wel zeer toegankelijk was. Bijzonder is dat het erf niet op een zandrug ligt zoals de Bovenstreek, maar meer solitair in het veengebied. Waarschijnlijk wel op een iets hoger en zanderige plek.

Van oorsprong waren de erven van de Bovenstreek niet ontsloten via de Bovenstraatweg maar via de lange lanen vanaf de Broekdijk (huidige Zuiderzeestraatweg). De erven liggen op de overgang van drogere gronden naar nattere gronden. Ook het erf aan de Breeveen lag aan een lange laan van de Broekdijk naar de Bovenstreek. Aan de noordwestzijde grens het perceel aan de nieuwbouwwijk Oldebroek-West. Het toegangspad van het erf loopt door in de stedenbouwkundige structuur van de wijk.

Doordat de meeste beplanting langs kavelgrenzen is verdwenen, is het landschap nu veel opener. Door het verdwijnen van de lanen is het landschap minder toegankelijk geworden. De slagenverkaveling is nog wel herkenbaar. Het gebied wordt nu gewaardeerd voor het open agrarische karakter met de besloten randen. Het Wezenlaantje, een pad met aan weerszijde bomen is een waardevol landschapselement.

A = Boerderijen op de zandrug (Bovenstraatweg)

B = Langgerekte kavels veenontginning



Het erf gezien vanaf het noorden. De woning kijkt uit op de nieuwbouwwijk. Het erf heeft een karakteristiek silhouet van schuren en erfbeplanting.



Uitzicht vanaf het erf richting het zuiden. De openheid is nu waardevol. Het pad liep in het verleden door tot aan de huidige Bovenstraatweg.

Analyse



Luchtfoto huidige situatie locatie.

Karakteristieken Breeveen 3

- A = De boerderij met bakhuisje. De voorzijde is gericht naar het noordwesten/nieuwbouwwijk.
- B = Nieuwe schuur bestaande uit donker groene damwanden.
- C = Op het erf staan twee 'ijzerenbergen', hooibergen die karakteristiek zijn voor Oldebroek.
- D = Diverse schuren, een aantal in baksteen met rode pannen en een aantal houten schuren.
- E = Voor de boerderij staan nog restanten van een hoogstam boomgaard. Karakteristiek voor een boerenerf.
- F = Aan de noordzijde wordt het erf afgebakend door een rij bomen.
- G = Langs de perceelgrenzen staan elzen en wilgen, kenmerkend voor veenontginningslandschap.
- H = Het erf wordt ontsloten vanaf de noordzijde, waarschijnlijk een restant van een lange laan die vanaf de Broekdijk richting de Bovenstreek liep. De weg loopt door in de nieuwbouw wijk.
- I = Bouwvlak bestemmingsplan.

Blauwe lijnen = lengte richting slagenverkaveling.



Uitsnede bestemmingsplan

Analyse

Erf en gebouwen

Het erf is een typisch Noord Veluws erf. Een van oorsprong gemengd boerenbedrijf met een kleine boerderij, bakhuisje, diverse schuren en ijzeren kapbergen. Het erf is qua ensemblewaarde karakteristiek maar de gebouwen op zich zelf niet. De boerderij is uit 1955, bevat asbest en is bouwkundig in slechte staat.

De boerderij is met de voorzijde georiënteerd op het noordwesten, het werkerf met de schuren ligt aan de zuidoostzijde. Gebouwen volgen de verkaveling.

Op het erf staan diverse erfbeplanting en enkele fruitbomen. De voortuin wordt afgebakend met een bomenrij, ook staan daar nog enkele hoogstam fruitbomen. De overige erfbeplanting bestaat voornamelijk uit beplanting op de perceelsgrenzen en langs het toegangspad.

Ontwikkelpunten voor het nieuwe erf

- Smalle lange slagenverkaveling.
- Waardevolle erfbeplanting met restant oude laan, kavelgrens beplanting en fruitbomen.
- Karakteristiek ensemble van boerderij met bijgebouwen.
- Noklijnen volgen verkaveling of staan er haaks op.
- Ligging nabij nieuwbouwwijk in toekomstig woningbouwlocatie.



Het erf.



De ijzeren kapbergen.



Op het erf staat waardevolle erfbeplanting.

Advies



Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A = Blauwe lijn: De bebouwing wordt geplaatst binnen de huidige contouren van het erf en het bouwvlak.
- B = Groene lijn: De lange lijnen van het karakteristieke slagenverkaveling worden geaccentueerd met streekeigen beplanting.
- C = Oranje lijn: Het erf wordt ontsloten vanaf de bestaande oprit waarbij een zichtlijn naar de Bovenstreek behouden blijft.
- D = Rode lijn: De noklijnrichting van de gebouwen staan evenwijdig aan of haaks op de overheersende kavelrichting. Waarbij het voorste huis georiënteerd is op het noordwesten met de noklijn evenwijdig aan de kavelrichting.
- E = Gele lijn: de noordwestzijde is de voorkant van het erf met bijbehorende inrichting. Het is de sierkant met een meer tuinachtige uitstraling.
- F = Gele lijn: de zuidoostkant is de achterkant van het erf met een meer landschappelijke uitstraling en informele inrichting.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Advies

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schetsen geven een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk. De initiatiefnemer wordt aangeraden een architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie. Functieverandering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing van het erf is voor de gemeente Oldebroek belangrijk.

Toelichting

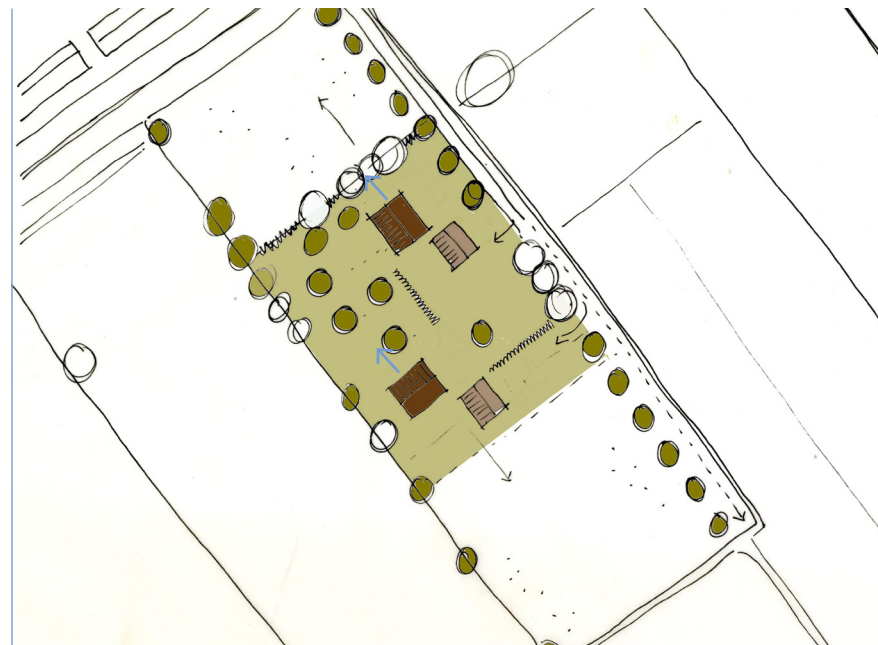
Op Het Breeveen 3 worden alle gebouwen gesloopt. Het nieuwe erf kan zich ontwikkelen binnen de aangegeven uitgangspunten en binnen het bestaande bouwvlak.

De woningen hebben een eenvoudige landelijke uitstraling een enkelvoudige hoofdvolume met een kloek en sprekend zadeldak waarbij een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm mogelijk is. De kap mag beeldbepalend zijn. Gebruik natuurlijke materialen en gedempte kleuren.

Een traditionele erfopzet is gezien de ligging in een mogelijk toekomstig uitleggebied niet noodzakelijk. Wel is het wenselijk de bestaande kwaliteiten zoals de verkaveling, streekeigen beplanting en de oorspronkelijke laan te behouden.

Streekeigen beplanting

- Singels: variërend in breedte van zwarte elzen met Gelderse roos, vuilboom en meidoorn, naast knotbomenrijen van els, wilg en berk.
- Solitair: Eiken, kastanje, sierappel of sierpeer. Meer achter op het erf staan berken en eiken en poelen op de landbouwpercelen.
- Hagen voorzijde: Haagbeuk, liguster.
- Hagen achterzijde/boomgaard: meidoorn of veldesdoorn.
- Lanen: zomereiken die overgaan in elzen.
- Boomgaard: nabij voorzijde boerderij.

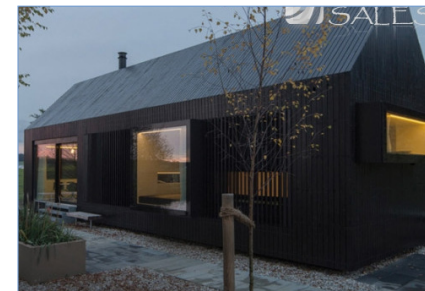


Mogelijke uitwerking

Inspiratiebeelden



Voorbeelden van eigentijdse invullingen van de traditionele hoofdvorm met natuurlijke materialen en kleuren.



Voorbeeld van natuurlijk materiaal gebruik.



Deze woningen zijn qua hoofdvorm voorstelbaar mits uitgevoerd in gedempte kleuren en natuurlijke materialen. Wit gestukte muren zijn niet passend op de locatie. Tweede foto van links is mogelijk vanwege sprekende grote kap en ondergeschikte wit gestucte delen.



Voorbeeld van natuurlijk materiaal gebruik en moderne invulling van de traditionele hoofdvorm.



Boomgaard



Beukenhaag



Elzensingel



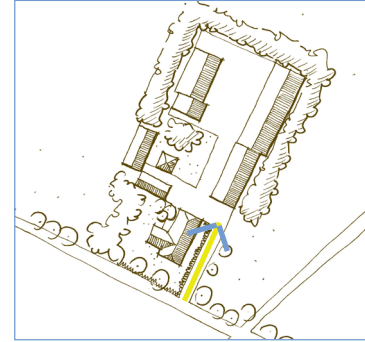
Hergebruik hooiberg voor terras.

Bijlage: de erf-principes

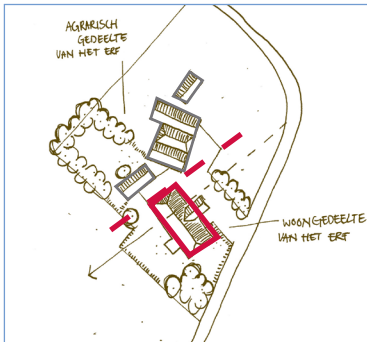
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erf-inrichting en beplanting.



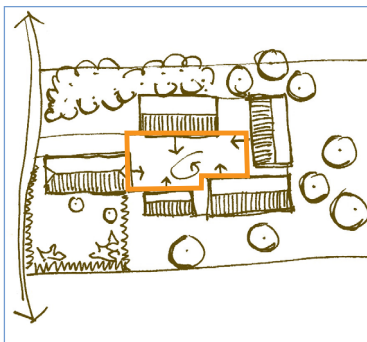
4. Er is één duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl